

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество с ограниченной ответственностью "Комосстрой Юнг Специализированный Застройщик" за 2025 год

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2025 год, подготовленной в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели отражены в круглых скобках.

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное фирменное наименование Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.2. Сокращенное фирменное наименование:

ООО «КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.3. Место нахождения и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, дом 15, этаж 4, офис 289

1.4. Идентификационный номер плательщика - 1831200280

1.5. Дата государственной регистрации:

27 ноября 2020 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №10 по Удмуртской Республике
ОГРН 1201800022269

Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.

1.6. Уставный капитал предприятия на 31.12.2025 г. составляет 10 000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%

1.7. По состоянию на 31.12.2025 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарными владельцами ООО "КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является Осколков Андрей Эдуардович ИНН 183102130569, гражданин РФ.

1.8. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "Комосстрой Юнг Специализированный Застройщик" подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 01.12.2014) "Об аудиторской деятельности", в соответствии п.2 ст.20 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

1.10. Единоличным исполнительным органом является Управляющая компания ООО "КСХ", в лице Генерального директора Коледа Марины Александровны, на основании Договора о передаче функций единоличного исполнительного органа Управляющей компании от 27.11.2020г.

Протокол о смене единого исполнительного органа от 12 сентября 2024 года.

1.11. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.12. Основными видами деятельности ООО "Комосстрой Юнг Специализированный Застройщик" Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.13. Расчетный счет: 40702810100000035036, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО).

2. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом, которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующим законодательством Российской Федерации.

в частности:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ, в том числе ФСБУ 4/2023;
- действующими Положениями по бухгалтерскому учету входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- других действующих нормативных правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- приказа Общества «Об учетной политике» от 28.12.2024 г № б/н.

Бухгалтерский баланс представляет финансовое положение Общества на отчетную дату. В бухгалтерском балансе раскрыта информация обо всех активах, обязательствах и источниках финансирования деятельности экономического субъекта

Информация считается существенной, если ее пропуск или искажение могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности. Информация признается существенной Общество самостоятельно исходя из ее величины, характера и потенциального влияния на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

Приказом Минфина России от 7 ноября 2025 г. N 159н в Федеральном стандарте бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденном приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. № 157н, уточнено условие признания актива оборотным в бухгалтерском балансе.

Актив представляется как оборотный, если он предназначен для использования (потребления) или продажи в течение обычного операционного цикла или периода не более 12 месяцев.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство организации исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Бухгалтерский учет осуществляется организацией ООО «РостБухКонсалтинг Люкс» (ИНН 1831146160). Вид деятельности 69.20 "Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию".

Форма ведения бухгалтерского и налогового учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Предприятие 8.3 Управление производственным предприятием.

3. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке независимым аудитором.

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 г является ООО «Аудиторская фирма «Надежда».

Юридический адрес: 426073, Удмуртская Республика, г. Ижевск, пр-кт Им Конструктора Калашникова М.Т., дом 6, кв.5.

4. Сведения об учетной политике Общества

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 года N 106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности, которое состоит в том, что факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

При формировании показателей бухгалтерского учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности устанавливается следующий уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов и сумм существенными:

- существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год (статьи баланса на отчетную дату) составляет 10%.

5. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

В 2025 году начались проектные работы нового МЖД. Оплачен аванс за проектную документацию 1250 тыс.руб.

Строительство многоквартирного жилого дома носит долгосрочный характер, а финансовый результат в соответствии с условиями договоров об участии в долевым строительстве будет определен после передачи всех квартир участникам ДДУ, возникшие убытки при организации строительства на период строительства будут покрыты за счет получения прибыли (финансовый результат) при передаче квартир участникам ДДУ. Для ведения основной деятельности ООО «КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» привлекло заемные средства. Согласно правилам бухгалтерского учета проценты за пользование заемными средствами начисляются ежемесячно.

Показатели движения дебиторской (строка 1230 Бухгалтерского баланса) и кредиторской (строка 1520 Бухгалтерского баланса) задолженности, приведенные в разделе 7.1. и 8.1. табличной части Пояснений.

6. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

тыс.руб.

Строка 2220 Управленческие расходы:	
Услуги ведения б/у и н/у	130
Аренда помещения	80
Услуги прочие	1

Вознаграждение УК (за 2024 год: 500 тыс.руб.)	500
Аудиторские услуги	40
Услуги нотариуса	12
Итого:	763
Строка 2330 Проценты к уплате:	
Проценты по займу полученному	417
Строка 2350 Прочие расходы:	
Списание НДС	118
Услуги банка	28
Итого:	146

За 2025 год организация ООО «КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» получила убыток в размере 1024 тыс. руб.

7. Расчеты по налогу на прибыль

7.1 Условный доход (расход)

Прибыль/убыток до налогообложения, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль, %	Сумма, тыс. руб.
-1 326	25	302

7.2 Постоянные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректировку условного дохода (расхода)

Расшифровка	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль, %	ПНО (ПНА), тыс. руб.
Списание НДС	118	25	-30
ИТОГО	--	-	-

8. Информация о движении денежных средств

По строке 4311 отражены займы полученные в размере 2120 тыс.руб.

9. Информация о связанных лицах.

В ходе своей обычной деятельности. Общество совершает операции с юридическими и физическими лицами, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

К связанным сторонам Общество относит также организации, которые не являются аффилированными лицами по российскому законодательству, но являются таковыми в соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) связанного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается связанным с данным юридическим лицом (ПБУ 11/2008)	Сальдо расчетов на 31.12.2024		Сальдо расчетов на 31.12.2025	
				Дебиторская задолженность, тыс.руб.	Кредиторская задолженность, тыс.руб.	Дебиторская задолженность, тыс.руб.	Кредиторская задолженность, тыс.руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ») ИНН 5920040927	107143, г Москва, вн.тер.г муниципальный округ Метрогородок, ул Тагильская, 4В, кв 527	юридическое лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица/лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа данного юридического лица	-	3 981	-	6 568

10. События после отчетной даты

Иные факты хозяйственной деятельности Организации, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют. Годовые дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

11. Политика в отношении управления рисками.

Непрерывность деятельности

Руководство Общества принимает все необходимые меры для минимизации негативных последствий от реализации макроэкономических рисков, поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

На период срока строительства, а также как минимум на период действия гарантийных обязательств в соответствии со ст. 722 ГК РФ и со ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...», в течение 5 лет по окончании строительства Общество не планирует прекращать деятельность. Финансовые риски

Основные финансовые риски вызваны рядом макроэкономических и политических факторов (высокая волатильность цен на нефть, курсов мировых валют к доллару, инфляционные процессы, рост тарифов и цен поставщиков, экономические санкции), а также активным влиянием данных рисков на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Управление данным риском осуществляется путем оценки чувствительности показателей планов, бюджетов и инвестиционных программ к изменению макроэкономических показателей и принятия управленческих решений в части оптимизации портфеля активов Общества.

Риск ликвидности

Общество управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и кредитных ресурсов, регулярного мониторинга прогнозных и фактических денежных поступлений и расходов, использования системы РЦК, а также за счет поддержания равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Валютный риск

Общество не подвержено валютному риску, так как все активы и обязательства выражены в рублевом эквиваленте.

Отраслевые риски

Основными отраслевыми рисками ООО «КОМОССТРОЙ ЮНГ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» являются:

снижение объема рынка субъекта Российской Федерации.

Одним из наиболее существенных рисков является риск усиления конкуренции, снижение покупательной способности населения, риск требует постоянного мониторинга и управления.

Общество повышает доступность и качество оказываемых клиентам услуг.

Обществом проводится целенаправленная работа по увеличению спроса на свои услуги путем освоения новых видов.

Иные риски отсутствуют.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КСХ"

02 марта 2026 г.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Alla".

Коледа Марина Александровна

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	описано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	-	-	1 250	-	-	-	X	X	1 250	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	3а 2025 г.	-	-	1 250	-	-	-	-	-	1 250	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-



Генеральный директор УК
(наименование должности)

(подпись)

Колета Марина Александровна
(расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановленные резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	21	-	1	-	(20)	-	-	-	2	-
	3а 2024 г.	2	-	20	-	(1)	-	-	-	21	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	3а 2025 г.	21	-	1	-	(20)	-	-	-	2	-
	3а 2024 г.	2	-	20	-	(1)	-	-	-	21	-
Расчеты по дог. цесси	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по дог. долевого участия	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	21	-	1	-	(20)	-	-	X	2	-
	3а 2024 г.	2	-	20	-	(1)	-	-	X	21	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

Генеральный директор УК
(наименование должности)



(подпись)

Колета Марина Александровна
(расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	3 987	2 174	417	-	-	-	6 578
	3а 2024 г.	2 791	860	335	-	-	-	3 986
расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	64	54	-	-	-	-	118
	3а 2024 г.	64	-	-	-	-	-	64
авансы полученные	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	3а 2025 г.	3 923	2 120	417	-	-	-	6 460
	3а 2024 г.	2 727	860	335	-	-	-	3 923
прочая	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	3 987	2 174	417	-	-	X	6 578
	3а 2024 г.	2 791	860	335	-	-	X	3 986

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

Генеральный директор УК

(наименование должности)

(подпись)

Колета Марина Александровна

(расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.



10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	763	701
Итого по элементам	763	701
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	763	701

Генеральный директор УК
(наименование должности)

Алла
(подпись)

Колета Марина Александровна
(расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.

