

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест»  
за 2021 год

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» (ОГРН 1196658077835, 620049, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Комсомольская, дом 45К8, офис 1), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2021 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2021 год;
  - отчета о целевом использовании средств за 2021 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша отчетность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общества с ограниченной

ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест».

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест»;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест»;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая

бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель по аудиту, действует на основании доверенности № 1 от 01.03.2022 сроком до 01.03.2025,

(квалификационный аттестат аудитора К 025616 выдан в соответствии с Приказом Минфина РФ № 7 от 20.01.2006). Включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» 19.02.2020 за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 22006054912.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого выпущено аудиторское заключение, действует на основании доверенности № 1 от 01.03.2022 сроком до 01.03.2025,

(квалификационный аттестат аудитора К 025616 выдан в соответствии с Приказом Минфина РФ № 7 от 20.01.2006). Включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» 19.02.2020 за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 22006054912.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Независимых Аудиторов»,  
ОГРН 1096674002996,  
620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, дом 72, оф. 523/8.  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»  
ОРНЗ 12006043705

«27» апреля 2022 года



Д.В. Петухов

Д.В. Петухов

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УКМ СТРОЙИНВЕСТ"</b>	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	42176032		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по	6670488666		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) <b>620049, Свердловская обл, Екатеринбург г, Комсомольская ул, д. № 45К8, оф. 1</b>		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Компания Независимых аудиторов"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6674325165
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1096674002996

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	7 904	4 785	6
	в том числе:				
	Стоимость объекта строительства		7 904	4 785	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	263	131	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 003	1 650	-
	в том числе:				
	Авансы поставщикам и подрядчикам		997	1 497	-
	Прочая задолженность		6	153	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11	5	8
	Прочие оборотные активы	1260	11	3	-
	Итого по разделу II	1200	9 193	6 574	14
	<b>БАЛАНС</b>	1600	9 193	6 574	14

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(28)	(19)	(2)
	Итого по разделу III	1300	(18)	(9)	8
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	8 883	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	8 883	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	288	6 430	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	29	154	6
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	328	6 583	6
	<b>БАЛАНС</b>	1700	9 193	6 574	14



Руководитель

*Людмила Александровна*  
(подпись)

Жабреева Людмила  
Александровна  
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УКМ СТРОЙИНВЕСТ"</b>	по ОКПО	42176032		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6670488666		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(10)	(17)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10)	(17)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10)	(17)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(10)	(17)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Жабреева Людмила  
Александровна

(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
42176032		
6670488666		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН  
по ОКВЭД 2  
по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "УКМ СТРОИИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	(2)	8
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(17)	(17)
в том числе:	3221	X	X	X	X	-	-
убыток	3222	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3223	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3225	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3226	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3227	X	X	X	X	-	-
дивиденды		-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	(19)	(9)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(10)	(10)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10)	(10)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	(28)	(18)

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	8	(17)	-	(9)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	8	(17)	-	(9)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2)	(17)	-	(19)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(2)	(17)	-	(19)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(18)	(9)	8



Жабрцева Людмила  
Александровна  
Руководитель (подпись) 667048 (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УКМ СТРОЙИНВЕСТ"** по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ / ОКФС  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
42176032		
6670488666		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	153	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	153	-
Платежи - всего	4120	(2 323)	(6 258)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 033)	(6 088)
в связи с оплатой труда работников	4122	(274)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(16)	(170)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 170)	(6 258)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 329	6 255
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 329	6 255
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(153)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(153)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 176	6 255
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	6	(3)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5	8
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11	5
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Жабреева Людмила  
Александровна

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

**Приложение 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах ООО "УКМ СтройИнвест" за 2021 год (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость			накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период			
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-



**1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-

**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
5280	-	-	-
5281	-	-	-
5282	-	-	-
5283	-	-	-
5284	-	-	-
5285	-	-	-
5286	-	-	-
5287	-	-	-

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	-	-	-

### 3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная						
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
Краткосрочные - всего	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329.				
Иное использование финансовых вложений				

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400 5420	за 2021г. за 2020г.	4 785 6	- -	4 785 6	3 119 4 779	- -	- -	X X	7 904 4 785	- -	7 904 4 785
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Готовая продукция	5402 5422	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Товары для перепродажи	5403 5423	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Товары и готовая продукция отгруженные	5404 5424	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Затраты в незавершенном производстве	5405 5425	за 2021г. за 2020г.	4 785 6	- -	4 785 6	3 119 4 779	- -	- -	- -	7 904 4 785	- -	7 904 4 785
Прочие запасы и затраты	5406 5426	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, оплаваши)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
																учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5525	за 2020г.	1 650	-	6	1 650	(653)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2021г.	1 650	-	6	1 650	(653)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
	5530	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	1 497	-	1 497	1 497	(500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2021г.	153	-	6	153	(153)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2021г.	1 650	-	6	1 650	(653)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	8 485	398	-	-	-	-	8 883
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2021г.	-	8 485	398	-	-	-	-	8 883
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	6 583	4 239	391	(10 896)	-	-	-	317
	5580	за 2020г.	6	6 403	175	-	-	-	-	6 583
	5561	за 2021г.	154	14	-	(154)	-	-	-	14
	5581	за 2020г.	6	148	-	-	-	-	-	154
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2021г.	-	6	-	-	-	-	-	6
	5583	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2021г.	6 430	4 210	391	(10 742)	-	-	-	288
	5585	за 2020г.	-	6 255	175	-	-	-	-	6 430
прочая	5566	за 2021г.	-	10	-	-	-	-	-	10
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	6 583	12 724	789	(10 896)	X	X	-	9200
	5570	за 2020г.	6	6 403	175	-	X	X	-	6 583

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	11	-	-	11
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	(4 271)	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
5810	5810	-	-	-
Выданные - всего				
в том числе:				
5811	5811	-	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900				
в том числе:					
на текущие расходы	5901				
на вложения во внеоборотные активы	5905				
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2021г.	5910				
за 2020г.	5920				
за 2021г.	5911				
за 2020г.	5921				



Жабреева Людмила  
Александровна  
(расшифровка подписи)

*Жабреева Людмила Александровна*

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах  
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
застройщик  
«УКМ СтройИнвест»  
за 2021 год**



Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» (краткое наименование ООО «УКМ СтройИнвест») за 2021 год, подготовленной и подписанной 28 марта 2022 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

#### • ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» (далее Общество).

Сокращенное наименование: ООО «УКМ СтройИнвест».

Место нахождения и фактический адрес Общества: 620049, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, дом 45К8, офис 1.

Почтовый адрес Общества: 620049, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, дом 45К8, офис 1.

Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании Общества от 15.11.2019, ОГРН 1196658077835, ИНН/КПП 6670488666/667001001.

Участниками Общества являются физические лица:

- Дегтянников Владимир Анатольевич - 50%
- Жабреева Людмила Александровна - 50%

Высшим органом управления является общее собрание участников Общества.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – директор Жабреева Людмила Александровна.

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 1 человек.

Основными видами деятельности Общества являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2)

За период 2021 год внесены следующие изменения в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ:

- Смена директора Общества (Лист записи ЕГРЮЛ от 03.08.2021);

Обществом ведется строительство двух секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (№ 1 по ПЗУ) на основании Разрешения на строительство № RU 66302000-2315-2021 от 22.07.2021 по адресу Свердловская область, город Екатеринбург, в квартале переулка Курьинского – улиц Студенческой-Лодыгина-Комсомольской.

## **• ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 г. была подготовлена в соответствии с тем же Законом, стандартами и положениями. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

Критерий существенности для ретроспективного отражения в бухгалтерском учете и отчетности:

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 %.

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет не менее 5% (Пять) процентов от валюты баланса и от статьи Отчета о финансовых результатах. Показатели, составляющие менее 5% (Пяти) от показателя статьи соответственно, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

### **2.2. Учет основных средств**

К основным средствам относят активы, соответствующие требованиям ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.01 №26, и стоимостью свыше 40 000 рублей за единицу, принятые к учету в установленном порядке.

Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01).

Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 руб. учитывать в составе материально-производственных запасов. Начисление амортизации основных средств, производится линейным способом (пункт 18 ПБУ 6/01).

Срок полезного использования определять в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденного Приказом Минфина РФ №26н от 30.03.2001г.

### **2.3. Учет нематериальных активов**

В составе нематериальных активов учитываются патенты на изобретения, свидетельства на полезные модели и другие объекты, соответствующие условиям п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007.

Амортизация нематериальных активов определяется линейным способом, за исключением случаев, когда применение иного способа определения амортизации может быть обосновано надежным расчетом ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

При проведении проверки срока полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения, уточнение срока полезного использования производится в случае существенного изменения (на 12 и более месяцев от ранее установленной) продолжительности периода, в течение которого Общество предполагает использовать данный нематериальный актив.

При проведении проверки способа определения амортизации нематериального актива на необходимость его уточнения, применяемый способ определения амортизации изменяется в случае наличия надежного расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования данного нематериального актива, обосновывающего применение иного способа определения амортизации.

Регулярная переоценка нематериальных активов не производится.

#### **2.4. Учет Объекта строительства**

Установлено понятие объект строительства - незавершенное строительством здание, строение, сооружение, на котором ведутся строительные работы в соответствии с проектной документацией.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Строящийся объекты, строящиеся с привлечением средств инвесторов (в том числе кредитных средств) являются для Общества незавершенным производством и отражаются в бухгалтерском балансе в составе «Запасов».

Стоимость земельного участка относится на увеличение первоначальной стоимости объекта строительства.

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительномонтажных работ, учитываются обособленно и отражаются по строке 1220 Бухгалтерского баланса.

#### **2.5. Учет запасов**

Запасы принимать к учету по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО.

Прямые затраты на содержание застройщика, увеличивают стоимость незавершенного производства по строительству объекта строительства и отражаются по строке «Запасы».

## **2.6. Учет активов и обязательств**

Финансовые вложения принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В случае несущественности величины дополнительных затрат на приобретение ценных бумаг, по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, (менее 5%) такие затраты признавать прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определять исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются доходами от обычных видов деятельности либо прочими поступлениями в соответствии с п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» в составе прочих расходов.

Проверка на обесценивание финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года в соответствии с п.38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

При типе договора: договор долевого участия с использованием счета эскроу обязательства Застройщика по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не отражаются в Бухгалтерском балансе. Обязательства Застройщика перед дольщиками по договорам с использованием счета эскроу - раскрываются в письменных пояснениях.

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н. Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу, включаются в состав расходов равномерно, независимо от условий предоставления займа.

## **2.7. Учет доходов и расходов**

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется, как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству этого объекта, включая затраты на содержание заказчика-застройщика (в виде экономии целевых средств).

Момент определения финансового результата по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов установить, как дату передачи жилого помещения последнему дольщику, с которым заключен договор участия в долевом строительстве по соответствующей очереди строительства многоэтажного жилого дома. При этом должны быть

завершены все предусмотренные сметой строительные и иные связанные со строительством работы на объекте. Финансовый результат определяется по объекту строительства в целом.

Учет затрат на содержание заказчика-застройщика в период, когда Общество осуществляет исключительно строительную деятельность, включаются в состав затрат на строительство и формируют стоимость незавершенного производства.

## **2.8. Учет резервов и оценочных обязательств**

Общество создает следующие оценочные резервы:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Общество признает следующие оценочные обязательства:

- резерв под предстоящие расходы на отпуска.

При возникновении обстоятельств Общество оценивает и создает иные оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

## **2.9. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков**

Временно свободные денежные средства, размещенные на банковских депозитах до востребования и сроком до трех месяцев, относятся к денежным эквивалентам.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги).

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

## **2.10. Изменения в учетной политике**

Общество не вносило существенные изменения в учетную политику на 2021 год и не планирует вносить существенные изменения в учетную политику на 2022 год.

## **• ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ**

Корректировка в связи с исправлением существенных ошибок прошлых лет, или связанных с изменением Учетной политики, не было.

## ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

### 4.1. Запасы

Многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, строительства которых предполагается, предназначены в дальнейшем для передачи дольщикам по договорам долевого участия либо для продажи и не являются для Застройщика капитальными вложениями. Соответственно, затраты, связанные со строительством двух секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (№ 1 по ПЗУ) на основании Разрешения на строительство № RU 66302000-2315-2021 от 22.07.2021 отражаются как незавершенное производство по строке баланса «Запасы».

Виды активов	2021	2020
Незавершенное производство в виде затрат на строительство объекта (незавершенное долевое строительство)	7 904	4 785
В т.ч.		
Затраты, связанные с получением прав на земельный участок и оплата арендных платежей	2 422	1 678
Затраты на проектные и изыскательские работы	2 781	2 478
Затраты на содержание застройщика	2 701	629
Прочие расходы	-	-
<b>Итого</b>	<b>7 904</b>	<b>4 785</b>

Основания для формирования резерва под снижение стоимости запасов в отчетном периоде отсутствуют.

### 4.2. Дебиторская задолженность

Информация о наличии дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 5.1 Приложения № 1 к настоящим пояснениям.

Дополнительная информация представлена ниже.

Виды активов	2021	2020
Авансы выданные	997	1 497
Задолженность по налогам и сборам	0	0
Прочие	6	153
<b>Итого</b>	<b>1 003</b>	<b>1 650</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. Общество не имело сомнительной задолженности.

Основания для формирования резерва сомнительных долгов в отчетном периоде отсутствовали.

#### 4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2021 г. на балансе у Общества денежных эквивалентов нет. В составе денежных средств отражены средства на расчетном счете Общества.

#### 4.4. Капитал и чистые активы

В 2021 году дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

Информация о чистых активах Общества представлена в разделе Отчета об изменении капитала. Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2021 г., на 31.12.2020 г., отрицательные. Причиной формирования убытка Общества связано со спецификой деятельности заказчика-застройщика и длительным производственным циклом (более года) по строительству объекта. В настоящее время руководством Общества прорабатывается перечень мер по приведению стоимости чистых активов в соответствие размеру его уставного капитала.

#### 4.5. Заемные средства

Информация о наличии задолженности по заемным средствам за отчетный период представлена в таблице:

Виды обязательств	Тыс. руб.	
	2021	2020
Долгосрочные займы в рублях	8 485	-
Проценты по долгосрочным займам	398	-
Краткосрочные займы в рублях	272	6 255
Проценты по краткосрочным займам	16	175
<b>Итого</b>	<b>9 171</b>	<b>6 430</b>

Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договорах займа.

#### 4.6. Кредиторская задолженность

Информация о наличии задолженности по кредиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 5.2. Приложения № 1 к настоящим пояснениям.

Вид обязательств	2021	2020
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	14	154

Задолженность по налогам и сборам	6	
Прочая	9	
<b>Итого задолженность</b>	<b>29</b>	<b>154</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество не имело просроченных обязательств.

#### 4.7. Оценочные обязательства

В 2021 году Обществом оценочное обязательство не создавалось по причине отсутствия оснований.

#### 4.8. Доходы и расходы Общества

В отчетном периоде Обществом не были получены доходы по основному виду деятельности.

В текущем и предыдущих периодах Общество не отражало в составе отчета о финансовых результатах расходы от обычных видов деятельности. В бухгалтерском балансе текущие расходы на содержание застройщика отражены в составе незавершенного производства по строке «Запасы».

#### 4.9. Чистая прибыль (убыток)

В текущем периоде Обществом был получен убыток -10 тыс.руб.

#### 4.10. Обязательства в рамках ДДУ

Обязательства в рамках заключенных договоров долевого участия на 31.12.2021 года составили 16 817 тыс. руб.

### • ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#### 5.1. Информация о связанных сторонах

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование организации или ФИО связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Дата наступления/прекращения основания
1.	Жабреева Людмила Александровна	Единоличный исполнительный орган Общества		03.08.2021
2.	Жабреева Людмила Александровна	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	50%	15.11.2019
3.	Дегтянников Владимир	Размер	50%	15.11.2019



Анатолевич	принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%		
------------	---	--	--

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «УКМ СТРОЙИНВЕСТ»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1.	ИП Жабреева Людмила Александровна	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	15.11.2019
2.	ООО «Проектдевелопмент»	г. Екатеринбург, ул. Горького, стр.7А оф.202/14	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50% (до 04.03.2021-100%)	21.06.2018
3.	ООО «ФОРТИС Строй»	г. Екатеринбург, ул. Отрадная, д.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 % (до 17.12.2021-33,3%)	09.09.2019
4.	ООО «Башня Времени»	г. Екатеринбург ул. Стрелочников д.2	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	08.02.2021
5.	ООО «ФОРТИС 1.1»	г. Екатеринбург ул. Отрадная д.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 25 % (до 23.08.2021-50%)	28.05.2021
6.	ООО «Торгоборудование-Отрадная»	г. Екатеринбург, ул. Отрадная, д.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 45 %	29.12.2021
7.	ООО «ФОРТИС 1»	г. Екатеринбург ул. Стрелочников д.2	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет	21.09.2021

			- 50 %	
8.	ООО «СКОН - АРЕНА»	г. Екатеринбург ул. Малышева стр.51 офис 46/03	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 50 %	23.06.2021
9.	ООО «СЗ СРМ»	г. Екатеринбург ул. Стрелочников д.2	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 50 %	18.10.2021
10.	ООО УК «ФОРТИС»	Г. Екатеринбург ул. В.Высоцкого д.10 пом.444	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 24,5 %	08.07.2021
11.	ООО НПП «Горизонт»	Г. Екатеринбург ул. Студенческая д.16 офис 230	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 50 %	13.10.2021
12.	ООО «Техстройэнерго»	г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 45, 8, офис 4	Размер принадлежащей Дегтянникову Владимиру Анатольевичу доли в уставном капитале составляет - 50 %	11.03.2021

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря 2021 года операциями:

Наименование	2021	2020	Форма расчетов
<b>Задолженность по долгосрочным займам, полученным от связанных сторон:</b>			
ООО «Башня Времени»	4 178		Безналичная
<b>Задолженность по процентам:</b>			
ООО «Башня Времени»	182		Безналичная
<b>Задолженность по краткосрочным займам, полученным от связанных сторон:</b>			
ООО «Проектдевелопмент»		300	Безналичная
ООО «Башня Времени»	125		Безналичная
<b>Задолженность по процентам:</b>			
ООО «Проектдевелопмент»		7	Безналичная
ООО «Башня Времени»			

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование	2021	2020
<b>Займы полученные</b>		

ООО «Проектдевелопмент»		300
ООО «Башня Времени»	4 303	
Проценты к уплате по займам полученным		
ООО «Проектдевелопмент»		7
ООО «Башня Времени»	182	

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Поступление денежных средств от связанных сторон ВСЕГО:	Текущие операции		Финансовые операции	
	2021	2020	2021	2020
ООО «Проектдевелопмент»	-	-		300
ООО «Башня Времени»			4 303	

К управленческому персоналу относятся:

- Директор общества

Общее количество управленческого персонала 1 чел.

В течение 2021 года Общество включило в расходы вознаграждение основному управленческому персоналу в размере 211 тыс. руб. и сумму страховых взносов 64 тыс. руб.

## 5.2. Условные обязательства и условные активы

Условных активов и условных обязательств на 31.12.2021 г. у Общества отсутствуют.

## 5.3. События после отчетной даты

После 31 декабря 2021 факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, у Общества отсутствуют кроме описанных ниже:

22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерацией был подписан Указ о признании Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности в Российской Федерации, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля, повышению ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации с 28 февраля 2022 года с 9,5% до 20% годовых.

Общество не имеет текущие обязательства по погашению банковских кредитов. Общество имеет займы от сторонних организаций. По условиям договоров займа повышение процентной ставки не предусмотрено. По договоренности сторон досрочное погашение займов не предполагается.

Общество не имеет валютных активов и обязательств; деятельность Общества не связана с экспортными и импортными операциями.

Введение ограничительных мер со стороны иностранных государств, а также колебания курса рубля может повлечь увеличение стоимости строительства. Однако руководство Общества оценивает вышеуказанное событие как несущественное влияющее на финансовые показатели, с учетом имеющихся внутренних резервов и дополнительных источников финансирования со стороны собственников и деловых партнеров.

Руководство Общества считает, что данные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. Последствия вышеописанных событий после отчетной даты в силу неопределенностей не представляется возможным оценить в денежном выражении. Тем не менее, Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

#### 5.4. Совместная деятельность

Совместная деятельность Обществом в 2021 году не велась.

#### 5.5. Прекращаемая деятельность

Прекращаемой деятельности у Общества в 2021 году не было.

В ближайшие 12 месяцев ООО «УКМ СтройИнвест» будет продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2022 году планируется относительно стабильным.

Руководитель



Жабреева Людмила Александровна

Всего пронумеровано, прошнуровано и  
скреплено печатью **44 (Сорок четыре)**



Петухов Д.В.