

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест»

за 2022 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, 620034, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Кондратьева, стр.2А, помещ.50), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2022 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2022 год;
  - отчета о целевом использовании средств за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 ответственность 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.

Д.В. Петухов

Д.В. Петухов

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

«31» марта 2023 года





## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды
Форма по ОКУД		0710001
Дата (число, месяц, год)	31   12   2022	
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "УКМ СтройИнвест"</u>	по ОКПО	42176032
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6670488666
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300   16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Местонахождение (адрес)  
**620034, Свердловская обл, Екатеринбург г, Кондратьева ул, стр. 2А, пом. 50**

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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	12 566	7 904	4 785
	в том числе:				
	Стоимость объекта строительства		12 566	7 904	4 785
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	277	264	131
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	19 908	1 003	1 650
	в том числе:				
	Авансы поставщикам и подрядчикам		19 908	997	1 497
	Прочая задолженность		-	6	153
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15	11	5
	Прочие оборотные активы	1260	6	11	3
	Итого по разделу II	1200	32 772	9 193	6 574
	<b>БАЛАНС</b>	1600	32 772	9 193	6 574

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	(38)	(28)	(19)
	Итого по разделу III	1300	(28)	(18)	(9)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3.	Заемные средства	1410	18 756	8 883	-
	в том числе:		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	18 756	8 883	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3.	Заемные средства	1510	13 950	288	6 430
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	59	29	153
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.	Оценочные обязательства	1540	35	11	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 044	328	6 583
	<b>БАЛАНС</b>	1700	32 772	9 193	6 574



Жабреева Людмила  
 Александровна  
 (расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "УКМ СтройИнвест"  
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

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

Коды		
0710002		
31	12	2022
42176032		
6670488666		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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)	(10)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10)	(10)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10)	(10)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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)	(10)
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Жабреева Людмила  
Александровна  
(расшифровка подписи)



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
42176032	
6670488666	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОК/Д  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН  
по  
ОКВЭД 2  
по ОКПОФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "УКМ СтройИнвест"  
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 2020 г.	3100	10				(9)	
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X				
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220					(10)	
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(10)	(10)
переоценка имущества	3222	X	X				
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X				
уменьшение номинальной стоимости	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
Дивиденды	3227	X	X	X	X		

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 2021 г.	3200	10	-	-	-	(28)	(18)
Увеличение капитала - всего: За 2022 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	-	X
увеличение номинальной стоимости	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	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(38)	(28)



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(28)	(18)	(9)



Жабреева Людмила  
Александровна  
(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "УКМ СтройИнвест"**  
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**

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
42176032		
6670488666		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	-	-
прочие поступления	4119	-	153
Платежи - всего	4120	(22 219)	(2 323)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(21 793)	(2 033)
в связи с оплатой труда работников	4122	(302)	(274)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(124)	(16)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(22 219)	(2 170)
<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) от возврата предоставленных займов, от продажи	4212	-	-
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	32 572	2 329
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	32 572	2 329
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(10 349)	(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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(10 349)	(153)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	22 223	2 176
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4	6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11	5
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15	11
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Жабреева Людмила

Александровна

(расшифровка подписи)



**Приложение № 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах ООО "УКМ СтройИнвест" за 2022 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	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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			Выбыло			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы						
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	первоначальная стоимость	накопленная корректура			
			Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректура	наисчисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	5326	-	-	-
5329	5329	-	-	-
Иное использование финансовых вложений				

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400 5420	за 2022г. за 2021г.	7 904 4 785	- -	7 904 4 785	4 662 3 119	- -	- -	X X	12 566 7 904	- -	12 566 7 904	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Готовая продукция	5402 5422	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Товары для перепродажи	5403 5423	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404 5424	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Затраты в незавершенном производстве	5405 5425	за 2022г. за 2021г.	7 904 4 785	- -	7 904 4 785	4 662 3 119	- -	- -	- -	12 566 7 904	- -	12 566 7 904	
Прочие запасы и затраты	5406 5426	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5407 5427	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	



4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
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, операциям)	поступление	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 003	-	19 686	-	(781)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 908
	5530	за 2021г.	1 650	-	6	-	(653)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 003
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	997	-	19 686	-	(775)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 908
	5532	за 2021г.	1 497	-	-	-	(500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	997
Прочая	5513	за 2022г.	6	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	5533	за 2021г.	153	-	6	-	(153)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	1 003	-	19 686	-	(781)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 908
	5520	за 2021г.	1 650	-	6	-	(653)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 003



5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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	поступление			выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долговой в краткосрочную задолженность	спписание на финансовый результат	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	8 883	11 237	1 021	(2 299)	(86)	-	-	-	-	18 756	
в том числе:	5571	за 2021г.	-	8 485	398	-	-	-	-	-	-	8 883	
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5572	за 2021г.	8 883	11 237	1 021	(2 299)	(86)	-	-	-	-	18 756	
прочая	5573	за 2021г.	-	8 485	398	-	-	-	-	-	-	8 883	
	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	317	21 385	377	(8 070)	-	-	X	X	-	14 009	
в том числе:	5580	за 2021г.	6 583	4 239	391	(10 896)	-	-	X	X	-	317	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	14	50	-	(14)	-	-	-	-	-	50	
авансы полученные	5581	за 2021г.	153	14	-	(153)	-	-	-	-	-	14	
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5563	за 2021г.	6	6	-	(1)	-	-	-	-	-	6	
займы	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	288	21 335	377	(8 050)	-	-	-	-	-	13 950	
	5565	за 2021г.	6 430	4 210	391	(10 742)	-	-	-	-	-	288	
	5585	за 2022г.	10	10	-	(6)	-	-	-	-	-	4	
	5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2021г.	9 200	32 822	1 398	(10 369)	(86)	X	X	-	-	32 765	
Итого	5570	за 2021г.	6 583	12 724	789	(10 896)	-	X	X	-	-	9 200	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 2022г.	за 2021г.
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

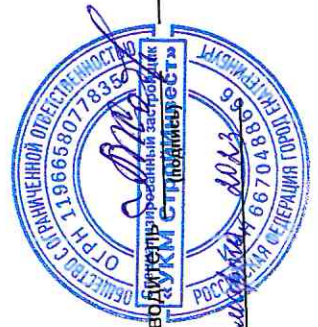
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	11	24	-	-	35

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.
		На начало года	Получено 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 2022г.	5910	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-



Жабреева Людмила  
Александровна  
(расшифровка подписи)

Руководитель территориального управления  
ФСО России по Республике Саха (Якутия)

28.08.2022



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах  
Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«УКМ СтройИнвест»  
за 2022 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» (краткое наименование ООО «УКМ СтройИнвест») за 2022 год, подготовленной и подписанной 28 марта 2023 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.

## 1. 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 до 10.03.2022 г.: 620049, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, дом 45К8, офис 1.

Место нахождения и фактический адрес Общества после 10.03.2022 г.: 620034, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Кондратьева, стр. 2А, помещ.50.

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 2022 г. составила 1 человек.

Основными видами деятельности Общества являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2)

За период 2022 год внесены следующие изменения в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ:

- исключение ОКВЭД 68.31 (Лист записи ЕГРЮЛ от 03.08.2022).

С 01.01.2023 по 28.03.2023 года внесены следующие изменения в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ:

- смена юридического адреса (лист записи ЕГРЮЛ от 10.03.2023).

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.

## **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **2.1. Общие положения**

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 2022 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**

Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 тыс. руб.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020).

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (п. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление



амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

### **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 (п. п. 28, 30 ПБУ 14/2007).

Регулярная переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/2007).

### **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 строительного-монтажных работ, учитываются обособленно и отражаются по строке 1220 Бухгалтерского баланса.

## **2.5. Учет запасов**

Запасы принимать к учету по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019). Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО (пп. «в» п. 36, п. 40 ФСБУ 5/2019).

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

## **2.6. Учет финансовых вложений**

Финансовые вложения принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В случае незначительности 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».

## **2.7. Учет обязательств, возникающих при заключении договоров долевого участия**

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.



## 2.8. Учет расчетов по аренде

Учет арендных расчетов в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В учете Общества предмет аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации линейным способом, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Поименованное в абз. 1 п. 11.4 право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Организации, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

## 2.9. Учет расходов по займам и кредитам

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 заимодавцу, включаются в состав расходов равномерно, независимо от условий предоставления займа. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива (в том числе незавершенного производства, связанного со строительством объекта, предназначенного для передачи по договорам участия в долевом строительстве) в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.



## **2.10. 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 многоквартирных жилых домов установить, как дату передачи жилого помещения последнему дольщику, с которым заключен договор участия в долевом строительстве по соответствующей очереди строительства многоквартирного 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.

## **2.11. 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 соответствующих обстоятельств Общество оценивает и создает иные оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

## **2.12. 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.

### 2.3. Изменения в учетной политике

Общество не вносило существенные изменения в учетную политику на 2022 год и не планирует вносить существенные изменения в учетную политику на 2023 год.

## 3. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

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

## 4. 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	2022	2021
Незавершенное производство в виде затрат на строительство объекта (незавершенное долевое строительство)	12 566	7 904
В т.ч.		
Затраты, связанные с получением прав на земельный участок и оплата арендных платежей	3 394	2 422
Затраты на проектные и изыскательские работы	3 557	2 781
Затраты на геодезические работы	50	
Затраты на тепловую энергию	68	
Затраты на технический надзор и строительный контроль	280	
Затраты на содержание застройщика	5 217	2 701
Прочие расходы	-	-
<b>Итого</b>	<b>12 566</b>	<b>7 904</b>

Тыс. руб.



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.

Тыс. руб.

Виды активов	2022	2021
Авансы выданные	19 908	997
Задолженность по налогам и сборам	0	0
Прочие	0	6
<b>Итого</b>	<b>19 908</b>	<b>1 003</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 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 2022 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 31.12.2022 г., на 31.12.2021 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 прорабатывает 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:



Тыс. руб.

Виды обязательств	2022	2021
Долгосрочные займы в рублях	17 423	8 485
Проценты по долгосрочным займам	1 333	398
Краткосрочные займы в рублях	13 557	272
Проценты по краткосрочным займам	393	16
<b>Итого</b>	<b>32 706</b>	<b>9 171</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	2022	2021
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	50	14
Задолженность по налогам и сборам	5	6
Прочая	4	9
<b>Итого задолженность</b>	<b>59</b>	<b>29</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество не имело просроченных обязательств.

#### 4.7. Оценочные обязательства

В 2022 году Обществом создано оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков. Информация о суммах оценочного обязательства за отчетный период представлена в таблице 7 Приложения № 1 к настоящим пояснениям.

#### 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 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 31.12.2022 года составили 15 644 тыс. руб.

## 5. 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 Анатольевич	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	50%	15.11.2019

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, Елизаветинское шоссе, д.8	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 % (до 04.03.2021 – 100%)	15.11.2019 / -
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–	15.11.2019 / -



№ 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
			33,3 %)	
4.	ООО «Башня Времени»	г. Екатеринбург ул. Стрелочников д.2	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	15.02.2021 / -
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. Ткачей стр.23 офис 13/12	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	21.09.2021 / -
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	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле	13.10.2021 / 20.06.2022



№ 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
		230	Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 % - до 20.06.2022	
12.	ООО СЗ «Посадская»	г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д.239, кв. 67	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %	08.12.2022 / -
13.	ООО «Техстройэнерго»	г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 45, 8, офис 4	Размер принадлежащей Дегтянникову Владимиру Анатольевичу доли в уставном капитале составляет – 50 %	11.03.2021 / -
14.	ООО «УРАЛ ПАК ПЛЮС»	г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 45, 8	Размер принадлежащей Дегтянникову Владимиру Анатольевичу доли в уставном капитале составляет – 100 %	15.11.2019 / -

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря 2022 года операциями:

Наименование	2022	2021	Форма расчетов
<b>Задолженность по долгосрочным займам, полученным от связанных сторон:</b>			
ООО «Башня Времени»	7 116	4 178	Безналичная
<b>Задолженность по процентам:</b>			
ООО «Башня Времени»	679	182	Безналичная
<b>Задолженность по краткосрочным займам, полученным от связанных сторон:</b>			
ООО «Башня Времени»	0	125	Безналичная
<b>Задолженность по процентам:</b>			
ООО «Башня Времени»			

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

Наименование	2022	2021
<b>Займы полученные</b>		
ООО «Башня Времени»	5 237	4 303
<b>Займы погашенные</b>		
ООО «Башня Времени»	2 424	
<b>Проценты к уплате по займам полученным начисленные</b>		
ООО «Башня Времени»	584	182

Наименование	2022	2021
Проценты к уплате по займам полученным погашенные		
ООО «Башня Времени»	86	

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

	Текущие операции		Финансовые операции	
	2022	2021	2022	2021
Поступление денежных средств от связанных сторон <b>ВСЕГО:</b>				
ООО «Башня Времени»			5 237	4 303
Расходование денежных средств по выплатам связанным сторонам <b>ВСЕГО:</b>				
ООО «Башня Времени»			2 510	

К управленческому персоналу относятся:

- Директор общества

Общее количество управленческого персонала 1 чел.

В течение 2022 года Общество включило в расходы вознаграждение основному управленческому персоналу в размере 240 тыс. руб. и сумму страховых взносов 61 тыс. руб.

## 5.2. Условные обязательства и условные активы

Условные активы и условные обязательства на 31.12.2022 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.

## 5.4. Совместная деятельность

Совместная деятельность Обществом в 2022 году не велась.

## 5.5. Прекращаемая деятельность

Прекращаемой деятельности у Общества в 2022 году не было.

В ближайшие 12 месяцев ООО «УКМ СтройИнвест» планирует продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2023 году планируется относительно стабильным.

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.

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.

Таким образом, основания для прекращения деятельности отсутствуют.

Руководитель

*28 марта 2014*



Жабреева Людмила Александровна



