

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-  
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ"**

**за 2022 год**

# Аудиторское заключение

Участнику, руководству

**Аудиторская организация:**

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «ЗАРЯ».

**Основной государственный регистрационный (ОГРН):** 1061831033681, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 18 №002642455, выдано 16.05.2006 г.

**Место нахождения:** 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 19, оф. 100.

**Наименование саморегулируемой организации аудиторов:** Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциации «Содружество»

**Основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций:** 12006017651

**Аудируемое лицо:**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ"

**Основной государственный регистрационный (ОГРН):** 1151840007967

**Место нахождения:** 426000, Удмуртская Республика, г. Ижевск, Пушкинская ул, зд. 277, помещ. 265

# Аудиторское заключение

Участнику, руководству

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ" (ОГРН 1151840007967), 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 и отчета о движении денежных 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 ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ" 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 Международному 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.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункты 3.3, 3.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в соответствии с которыми чистые активы Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ" меньше зарегистрированного уставного капитала и составляют (74 301) тыс. рублей за 2022 год, (51 131) тыс. руб. за 2021 год, (41 365) тыс. руб. за 2020 год, что обусловлено длительным операционным циклом строительства МКД. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ" по состоянию на 31 декабря 2021 года был проведен другим аудитором – ООО «Аудит Альянс», который выразил немодифицированное мнение по данной отчетности 28 марта 2022 года.

### **Ответственность руководства и участника аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **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 выполняем следующее:

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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо 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 руководством и участником Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ", 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.

Директор ООО АК «ЗАРЯ»  
(ОРНЗ 12006017651),

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение

квалификационный аттестат аудитора № 03-001036  
(Единый аттестат) выдан 02.11.2017 г. на неограниченный срок.  
ОРНЗ 22006022995



Фазульянова Зульфия  
Зулькафильевна

**Дата аудиторского заключения**

**«28» марта 2023 года**

Россия, 426011, УР, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 19, оф. 100.

Тел./факс:(3412)42-27-77, (3412)72-18-84 E-mail: [audit-zarya@mail.ru](mailto:audit-zarya@mail.ru), [zarya@idz.ru](mailto:zarya@idz.ru)

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2022 г.**

обычная  ликвидационная

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ  
Организация КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ" по ОКПО \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Местонахождение (адрес) 426000, Удмуртская респ, Ижевск г, Пушкинская ул, зд. № 277, кв. 265

Коды		
0710001		
31	12	2022
39408964		
1840042424		
71.12.2		
12165	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания "ЗАРЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_ ИНН 1831112763

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_ ОГРН/ОГРНИП 1061831033681

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>				
	Запасы	1210	828 768	368 164	266 927
	в том числе:				
	Запасы в незавершенном строительстве	12113	828 768	368 164	266 927
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 003 796	449 309	27 156
	в том числе:				
	Задолженность участников долевого строительства	12301	909 744	409 822	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	561 680	62	7
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 394 244	817 536	294 091
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 394 244	817 536	294 091

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	(74 311)	(51 141)	(41 375)
	Итого по разделу III	1300	(74 301)	(51 131)	(41 365)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 111 882	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	в том числе:				
	Прочие обязательства	1450	909 744	409 822	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование (средства дольщиков)	1451	909 744	409 822	-
	Итого по разделу IV	1400	2 021 626	409 822	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	370 884	364 600	61 588
	Кредиторская задолженность	1520	76 035	94 245	273 869
	в том числе:				
	Задолженность перед участниками долевого строительства	15210	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование (средства дольщиков)	1551	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	446 919	458 845	335 456
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 394 244	817 536	294 091



Иванов Всеволод  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2023 г.



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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ"</b>	по ОКПО	39408964		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1840042424		
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	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	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	(203)	(195)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(203)	(195)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(20 627)	(5 663)
	Прочие доходы	2340	3 387	1
	Прочие расходы	2350	(5 727)	(3 650)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(23 170)	(9 507)
	Налог на прибыль	2410	-	(259)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(23 170)	(9 766)



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

Коды		
0710004		
31	12	2022
39408964		
1840042424		
71.12.2		
12165	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ"

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	-	-	-	(41 375)	(41 365)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(9 765)	(9 765)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(9 765)	(9 765)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	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	-	-	-	(51 141)	(51 131)
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(23 170)	(23 170)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(23 170)	(23 170)
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(74 311)	(74 301)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<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	(74 301)	(51 131)	(41 365)



**Иванов Всеволод  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

(подпись)

19 февраля 2023 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик <b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛДОМСТРОЙ"</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика				0710005		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>			31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКПО	39408964		
Единица измерения:	в тыс. рублей		ИНН	1840042424		
			по ОКВЭД 2	71.12.2		
			по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
			по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	15 897
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	15 755
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	142
Платежи - всего	4120	(404 607)	(313 191)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	(8 304)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 163)	-
налога на прибыль организаций	4124	(259)	(45)
расходы на строительство объекта долевого строительства	4125	(374 751)	(304 044)
Оплата услуг нотариуса	4126	(47)	-
Оплата консультационных (информационных) услуг	4127	(3)	-
Оплата услуг управляющей компании	4128	(120)	-
Оплата страховых взносов в СРО		(2 845)	-
Оплата агентского вознаграждения (БН)		(11 134)	-
Оплата услуг сторонних риэлторов		(5 410)	-
Оплата рекламы объектной - разработка		(2 562)	-
прочие платежи	4129	(5 313)	(798)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(404 607)	(297 294)
<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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 199 235	313 990
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 199 235	313 990
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	(794 654)	(16 641)
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	(794 654)	(16 641)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	404 581	297 349
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(26)	55
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	62	7
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	36	62
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Иванов Всеволод  
Владимирович

(расшифровка подписи)

19 февраля 2023 г.

**ООО СЗ ИПСК «УРАЛДОМСТРОЙ»**

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА 2022 ГОД**

## Содержание

1. Общие сведения.....	4
1.1. Сведения об Обществе и видах деятельности .....	4
1.2. Состав руководящих органов Общества.....	4
1.3. Орган контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества .....	4
1.4. Сведения об уставном капитале Общества .....	4
2. Информация об учетной политике и ее изменениях .....	5
2.1. Основные элементы учетной политики Общества на 2022 год .....	5
2.2. Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2023 года.....	6
3. Раскрытие основных элементов бухгалтерской отчетности .....	7
3.1. Внеоборотные активы .....	7
Основные средства и незавершенное капитальное строительство .....	7
Нематериальные активы.....	7
Прочие внеоборотные активы.....	7
3.2.оборотные активы .....	7
Запасы.....	7
Финансовые вложения .....	8
Денежные средства и денежные эквиваленты .....	8
Дебиторская задолженность.....	8
Договоры строительного подряда .....	9
3.3 Собственный капитал .....	9
3.4. Обязательства .....	9
Кредиторская задолженность.....	9
Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы. ....	10
3.5. Доходы и расходы.....	11
3.6. Налоговая задолженность.....	12
3.7. Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы.....	12
3.8 Обеспечение обязательств и платежей выданных. ....	12
4. Прочие пояснения .....	13
4.1. Данные о совокупных затратах на оплату использованных энергетических ресурсов	13
4.2. События после отчетной даты .....	13
4.3. Информация о государственной помощи .....	13
4.4. Информация по прекращаемой деятельности .....	13
4.5. Информация об экологической деятельности Общества .....	13
4.6. Соблюдение допущения о непрерывности деятельности .....	13

<b>5. Информация о связанных сторонах и операциях с ними</b> .....	14
<b>5.1 Дочерние общества</b> .....	15
<b>5.2 Зависимые общества</b> .....	15
<b>5.3 Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу</b> .....	15
<b>5.4 Основные владельцы</b> .....	15
<b>5.5. Участники совместной деятельности</b> .....	15
<b>5.6. Прочие связанные стороны</b> .....	16
<b>6. Риски хозяйственной деятельности</b> .....	16

## 1. Общие сведения

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО СЗ ИПСК «УРАЛДОМСТРОЙ» за 2022 год, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации. Все показатели, приведенные в данных Пояснениях к ББ и ОФР, приведены в тысячах рублей.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2022 года.

### 1.1. Сведения об Обществе и видах деятельности

ООО СЗ ИПСК «УРАЛДОМСТРОЙ» (далее по тексту «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью «09» июля 2015 года.

Свидетельство о государственной регистрации серия 18 № 003429761

Регистрационный номер № 1151840007967 от 09.07.2015 г.

ИНН / КПП 1840042424/ 183101001

Местонахождения:

426011, Удмуртская респ, Ижевск г, Пушкинская ул, дом 277, помещение 265

Основными видами деятельности для целей бухгалтерского учета Общества являлись:

- осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилого дома

Прочие виды деятельности Общества: нет

Общество не имело филиалы и представительства.

По итогам работы за 2022 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляла 1 человек, без изменения по сравнению с прошлым годом.

### 1.2. Состав руководящих органов Общества

Высшим органом общества является общее собрание участников общества.

Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату: директор

В период с 03 мая 2018 года по 06.02.2022 директором Общества являлся Чулкин Алексей Аркадьевич. С 07.02.2022 года по настоящее время директор - Иванов Всеволод Владимирович.

### 1.3. Орган контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества

Функции по ведению бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляет ООО «УДС-Менеджмент» по договору на оказание комплекса услуг №01-12-56/УДСМ от 01.12.2021

### 1.4. Сведения об уставном капитале Общества

По состоянию на отчетную дату бенефициарным владельцем 100 % доли в уставном капитале Общества являлся Чулкин Алексей Аркадьевич – ИНН 183107136518. Согласие на раскрытие иной информации отсутствует.

Размер уставного капитала – 10 тыс. рублей.

## 2. Информация об учетной политике и ее изменениях

### 2.1. Основные элементы учетной политики Общества на 2022 год

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

#### Основные элементы (существенные способы):

- Бухгалтерский учет ведется сторонней организацией, оказывающей специализированные услуги по ведению бухгалтерского учета в соответствии с договором;
- Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов;
- Отчётным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах. Основание: часть 3 статьи 14 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и пункт 49 ПБУ 4/99;
- В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы первичной учетной документации, утвержденные постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100. При проведении хозяйственных операций, для оформления которых не предусмотрены типовые формы первичных документов, используются самостоятельно разработанные формы. Основание: часть 4 статьи 9 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ;
- График документооборота утверждается приказом руководителя. Соблюдение графика контролирует главный бухгалтер. Основание: пункт 8 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н;
- Инвентаризация имущества и обязательств проводится один раз в год перед составлением годового баланса, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета. Основание: часть 3 статьи 11 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ;
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации и для управленческих нужд. При этом соблюдаются условия: объект предназначен для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев); организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта; стоимость объекта превышает 100 000 руб. Основание: пункт 4 ФСБУ 6/2020;
- Сроком полезного использования (далее - СПИ) считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации. Основание: пункт 8 ФСБУ 6/2020.
- Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом. Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020;
- Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 осуществляется альтернативно.
- ФСБУ 6/2020 в организации не применяется в связи с отсутствием активов, удовлетворяющим критериям основных средств.
- Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материальных запасов. Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019;

- Аналитический учет материалов осуществляется на основании оборотных ведомостей.
- При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости. Основание: п. 36-40 ФСБУ 5/2019;
- Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев, а также стоимость специальной оснастки и специальных инструментов погашается линейным способом;
- Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете. Основание: п. 28-32 ФСБУ 5/2019;
- Срок представления авансовых отчетов по суммам, выданным под отчет (за исключением сумм, выданных в связи с командировкой), – 30 календарных дней. По возвращении из командировки сотрудник обязан представить авансовый отчет об израсходованных суммах в течение трех рабочих дней. Основание: пункт 26 постановления Правительства РФ от 13 октября 2008 г. № 74;
- Расходы, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом) (п. 2.3 Положения N 160, письмо от 18.05.2006 N 07-05-03/02). В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией;
- Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, пункты 6 и 7 ПБУ 1/2008;
- Общество формирует оценочное обязательство перед работниками на оплату отпусков и страховых взносов, которые будут начислены на сумму отпускных по состоянию на отчетную дату (п.п. 15 и 24 ПБУ 8/2010);  
К средствам целевого финансирования Общество относит аккумулированные на счетах эскроу средства дольщиков. Застройщик получает средства целевого финансирования после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию строительного объекта;
- Затраты, связанные со строительством жилого дома, застройщик осуществляет за счет собственных и заемных средств, по окончании строительства застройщик определяет финансовый результат (доход) от осуществления своей деятельности по истечении 6 месяцев после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию строительного объекта.
- Финансовый результат у застройщика по деятельности, связанной со строительством, включает в себя разницу между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству с учетом затрат по содержанию застройщика.
- Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче;
- Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 "Доходы организации".  
Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретного изделия признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия. В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий организация может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки, предусмотренные настоящим пунктом. Основание: п. 13 ПБУ 9/99;
- Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 "Расходы организации".  
Для целей формирования финансового результата деятельности общехозяйственные (управленческие) расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (с отнесением на счет 90 "Продажи"). Основание: п. 9 ПБУ 10/99

## 2.2. Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2023 года

Изменения в учетной политике, вводимые с 01.01.2023 года, отсутствуют.

### 3. Раскрытие основных элементов бухгалтерской отчетности

#### 3.1. Внеоборотные активы

По состоянию на 31 декабря 2022 года раздел бухгалтерского баланса «Внеоборотные активы» без изменения по сравнению с данными на начало отчетного периода и равен 0 тыс. руб.

##### Основные средства и незавершенное капитальное строительство

Основные средства на балансе Общества не числятся.

Доходные вложения в материальные ценности на балансе Общества не числятся.

Основные средства, требующие государственной регистрации, на балансе Общества не числятся.

Незавершенные капитальные вложения на балансе Общества не числятся.

##### Нематериальные активы

Нематериальные активы, информация о нематериальных активах, созданных самим Обществом, объекты незавершенных вложений в создании нематериальных активах, изменения оценочных значений по нематериальным активам, нематериальные активы, полученные/переданные Обществом в пользование и нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, отсутствуют.

##### Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы на балансе Общества не числятся.

#### 3.2. Оборотные активы

Общая величина оборотных активов за отчетный период составляет 2 394 244 тыс. руб. из них:

- запасы в незавершенном строительстве 828 768 тыс. руб.,

- дебиторская задолженность 1 003 796 тыс. руб., в том числе задолженность участников долевого строительства – 909 744

- денежные средства 561 680 тыс. руб.

##### Запасы

Информация о запасах представлена в таблице № 1.

Объекты строительства	Табл. № 1, тыс. руб
	Стоимость, тыс. руб.
<b>Незавершенное строительство, в том числе</b>	<b>828 768</b>
К746ЖД5 Квартал 746 (Пермь) ЖД5 (17эт., III этап)	111 001
К746ЖД5-8 Квартал 746 (Пермь)	170 672
К746ЖД6 Квартал 746 (Пермь) ЖД6 (5эт., II этап)	191 617
К746ЖД7 Квартал 746 (Пермь) ЖД7 (25эт., I этап)	303 048
К746ЖД8 Квартал 746 (Пермь) ЖД8 (7эт., IV этап)	49 972
К746КЛ 5-8 Каб. линии (Пермь)	2 458
<b>Итого</b>	<b>828 768</b>



Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в таблице № 2.

Табл. № 2, тыс. руб.

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	выбыло		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	5400	за 2022г.	368 164	-	368 164	460 604	-	-	828 768	-	828 768
	5420	за 2021г.	266 927	-	266 927	360 246	(259 009)	-	368 164	-	368 164
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	31 991	-	-	31 991	-	31 991
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5408	за 2022г.	368 164	-	368 164	428 613	-	-	796 777	-	796 777
	5428	за 2021г.	266 927	-	266 927	360 246	(259 009)	-	368 164	-	368 164

### Финансовые вложения

Финансовые вложения отсутствуют.

Резерва под обесценение финансовых вложений нет.

Дочерних и зависимых обществ нет.

Поступления и выбытия долгосрочных финансовых вложений нет.

### Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах и их эквивалентах представлена в таблице № 5.

Табл. № 5, тыс. руб

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств на начало периода	Сумма денежных средств на конец периода
Денежные средства, в т.ч	62	561 680
Расчетный счет	62	36
Аккредитивный счет	-	561 644

### Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности представлена в таблице № 6

Табл. № 6, тыс. руб

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	453 330	(4 021)	898 890	-	(348 128)	-	-	1 004 092	(296)
	5530	за 2021г.	27 793	(637)	504 671	-	(79 134)	-	-	453 330	(4 021)
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	3 463	-	3	-	-	-	-	3 466	-
	5531	за 2021г.	16 703	-	142	-	(13 381)	-	-	3 463	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	40 006	(4 021)	388 691	-	(337 871)	-	-	90 825	(296)
	5532	за 2021г.	8 535	(637)	86 440	-	(54 970)	-	-	40 006	(4 021)
Прочая	5513	за 2022г.	40	-	17	-	-	-	-	57	-
	5533	за 2021г.	2 555	-	-	-	(2 515)	-	-	40	-
Задолженность участников долевого строительства	5514	за 2022г.	409 822	-	510 179	-	(10 257)	-	-	909 744	-
	5534	за 2021г.	-	-	418 090	-	(8 268)	-	-	409 822	-
Итого	5500	за 2022г.	453 330	(4 021)	898 890	-	(348 128)	-	-	1 004 092	(296)
	5520	за 2021г.	27 793	(637)	504 671	-	(79 134)	-	-	453 330	(4 021)

### Договоры строительного подряда

Договоров строительного подряда, не завершенных на отчетную дату, нет.

### 3.3 Собственный капитал

**Собственный капитал** ООО СЗ ИПСК «УРАЛДОМСТРОЙ» на 31.12.2022 года составил (74 301) тыс. руб.,

**Уставный капитал** Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 тыс. руб.

#### Резервный и добавочный капитал

Капитал Общества не включает в себя суммы добавочного и резервного капиталов.

**Чистые активы** Общества на отчетную дату составили (74 301) тыс. руб.

Уменьшение чистых активов по сравнению с предыдущей отчетной датой составило 23 170 тыс. рублей. Организация осуществляет деятельность заказчика-застройщика. Возникновение убытка связано с особенностью признания выручки у застройщика, обусловлен длительным операционным циклом строительства. Предполагаемый период получения выручки – октябрь 2024 года.

### 3.4. Обязательства

Краткосрочная кредиторская задолженность уменьшилась на 18 210 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом и составила 76 035 тыс. рублей. Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 года отсутствует.

Прочие краткосрочные обязательства отсутствуют. Долгосрочные обязательства на 31.12.2022 года равны 909 744 тыс. руб.

### Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности представлена в таблице № 7.

Табл. № 7, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	94 245	463 349	-	(481 559)	-	76 035
	5580	за 2021г.	273 869	149 532	-	(329 155)	-	94 245
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	32 731	462 564	-	(442 739)	-	52 555
	5581	за 2021г.	250 092	100 152	-	(317 513)	-	32 731
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	936	786	-	(1 661)	-	61
	5583	за 2021г.	358	1 278	-	(700)	-	936
прочая	5566	за 2022г.	60 578	-	-	(37 159)	-	23 419
	5586	за 2021г.	23 419	48 102	-	(10 943)	-	60 578
Итого	5550	за 2022г.	94 245	463 349	-	(481 559)	-	76 035
	5570	за 2021г.	273 869	149 532	-	(329 156)	-	94 245

### Прочие долгосрочные обязательства

Информация о долгосрочных обязательствах представлена в таблице № 8:

Табл. № 8, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				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.	409 822	510 179	-	10 257	-	909 744
	5571	за 2021г.	-	418 090	-	8 268	-	409 822
в том числе:								
Прочее целевое финансирование и поступление (средств а дольщиков)	5554	за 2022г.	409 822	510 179	-	10 257	-	909 744
	5574	за 2021г.	-	418 090	-	8 268	-	409 822

### Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы.

Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах представлена в таблице №9.

Табл. №9, тыс.руб

Кредиты и займы по видам	остаток на начало периода, тыс.руб.	получено (начислено), тыс. руб.	погашено (уплачено), тыс. руб.	реклассифицировано, тыс. руб.	остаток на конец периода, тыс. руб.
Долгосрочные кредиты и займы	-	1 113 502	1 620	-	1 111 882
в т.ч.					
долгосрочные кредиты	-	1 110 591	-	-	1 110 591
долгосрочные проценты, начисленные по договорам кредитов	-	2 911	1 620	-	1 291

долгосрочные займы;	-	-	-	-	-
долгосрочные проценты, начисленные по договорам займов;	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты и займы	364 600	56 431	50 147		370 884
в т.ч.					
краткосрочные кредиты	49 286	284	49 570	-	-
краткосрочные проценты, начисленные по договорам кредитов	53	523	576	-	-
краткосрочные займы;	300 465	38 275	-	-	338 741
краткосрочные проценты, начисленные по договорам займов;	14 795	17 348	-	-	32 143

Займы и кредиты, не полученные/не до полученные по сравнению с условиями заключенных Обществом договоров займа (кредита) нет.

### 3.5. Доходы и расходы

Основным видом деятельности Общества является осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилых домов

Доходов и расходов, связанных с предоставлением в аренду имущества, нет.

Табл. № 10, тыс.руб

№ п/п	Наименование статьи доходов (расходов)	Сумма признанных за 2022 год		Сумма признанных за 2021 год	
		доходов	расходов	доходов	расходов
1	<b>Выручка</b>	-	-	-	-
2	<b>Себестоимость продаж</b>	-	-	-	-
3	<b>Управленческие расходы</b>	-	(203)	-	(195)
4	<b>Прочие доходы и расходы в т. ч.:</b>	<b>3 387</b>	<b>(26 354)</b>	<b>1</b>	<b>(9 313)</b>
4.1	Прочие доходы (расходы), в т.ч.:	3 387	(5 727)	1	(3 650)
4.1.1	Расчетно-кассовое обслуживание	-	(213)	-	(57)
4.1.2	Субсидирование ипотечной ставки	-	(3 763)	-	-
4.1.3	Госпошлина	-	-	-	(121)
4.1.4	Резервы по сомнительным долгам	3 384	(1 570)	-	(3 384)
4.1.5	Налог на имущество	-	-	-	(77)
4.1.6	Штрафы, пени по налогам, сборам и взносам, административные	-	-	-	(11)
4.1.7	Прочие	3	(181)	-	-
4.2	<b>Проценты к получению</b>	-	-	-	-
4.3	<b>Проценты к уплате</b>	-	(20 627)	-	(5 663)
4.4	<b>Текущий налог на прибыль (Налог при УСН)</b>	-	-	-	(259)
5	<b>Прочее, в т.ч.</b>	-	-	-	-
6	<b>Совокупный финансовый результат</b>	-	<b>(23 170)</b>	-	<b>(9 766)</b>

Общество не заключает договоры, предусматривающие оплату неденежными средствами, выручка по таким договорам отсутствует.

Доходы и расходы по операциям отражаются в отчетности развернуто.

Организация осуществляет деятельность заказчика-застройщика. Возникновение убытка связано с особенностью признания выручки у застройщика, обусловлен длительным операционным циклом строительства. Предполагаемый период получения выручки – октябрь 2024 года.

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Табл. № 11, тыс. руб

№ п/п	Наименование элемента затрат	Сумма признанных расходов	
		за 2022 год	за 2021 год
1	2	3	4
010	Материальные затраты	-	-

№ п/п	Наименование элемента затрат	Сумма признанных расходов	
		за 2022 год	за 2021 год
1	2	3	4
020	Расходы на оплату труда		-
030	Отчисления на социальные нужды		-
040	Амортизация основных средств и нематериальных активов		-
050	Прочие затраты, в т. ч.:		
	Услуги сопровождения бизнеса	120	120
	Консультационно-информационные услуги	3	3
	Услуги нотариуса	47	71
	Консалтинг, аудит	30	
	Госпошлина по операциям, связанным с основной деятельностью организации	2	1
<b>100</b>	<b>Итого по элементам затрат</b>	<b>203</b>	<b>195</b>
<b>100</b>	<b>Итого расходов</b>	<b>203</b>	<b>195</b>

### 3.6. Налоговая задолженность

Налоговые обязательства Общества отражены в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2022 году, составили:

НДФЛ	13%	Расчеты по социальному страхованию	2,9 %
Земельный налог	0,3%	Обязательное пенсионное страхование	22 %
Налог по УСНО	5%	Федеральный фонд ОМС	5,1 %
Налог на имущество	2%	Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	1,2 %

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами представлены в таблице № 12:

Табл. № 12, тыс.руб

Дебиторская задолженность бюджета и государственных внебюджетных фондов	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Всего:</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>70</b>
Земельный налог	17	0	13
Налог при УСНО	0	0	55
НДФЛ	0	0	2
Налог на имущество	0	0	0

Кредиторская задолженность Общества перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Всего:</b>	<b>61</b>	<b>937</b>	<b>358</b>
Налог при УСНО	0	259	45
Земельный налог	61	678	313

### 3.7. Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы.

Оценочных обязательств, условных обязательств, связанных с выдачей поручительств в пользу третьих лиц, условных обязательств, связанных с передачей имущества в залог, прочих условных обязательств, прочих условных активов нет.

Обязательство по созданию оценочного обязательства перед работниками на оплату отпусков и страховых взносов, которые будут начислены на сумму отпускных по состоянию на отчетную дату, на 31.12.2022 г. отсутствует.

### 3.8 Обеспечение обязательств и платежей выданных.

Обеспечения обязательств и платежей выданных предназначены для обобщения информации о наличии и движении выданных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей. В случае если в гарантии не указана сумма, то для бухгалтерского учета она определяется исходя из условий договора.

Суммы обеспечений списываются по мере погашения задолженности.

Аналитический учет ведется по каждому выданному обеспечению.

На 31 декабря 2022 года у Общества обеспечения обязательств представлено в таблице 13.

Табл. № 13, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	2 416 643	50 000	
в том числе:				
АЛЬФА-БАНК АО ПАО СБЕРБАНК	5801	2 416 643	50 000	
Выданные - всего	5810	880 772	406 253	
в том числе:				
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5811	880 772	406 253	

## 4. Прочие пояснения

### 4.1. Данные о совокупных затратах на оплату использованных энергетических ресурсов

Фактических расходов Общества по энергозатратам нет.

### 4.2. События после отчетной даты

После отчетной даты в хозяйственной деятельности Общества не произошли существенные события.

### 4.3. Информация о государственной помощи

В 2022 году Обществом субсидии не предоставлялись.

### 4.4. Информация по прекращаемой деятельности

Прекращение деятельности Общества не планируется.

### 4.5. Информация об экологической деятельности Общества

Деятельность Общества не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи непредвиденных значительных обязательств.

### 4.6. Соблюдение допущения о непрерывности деятельности

При подготовке бухгалтерской отчетности не имеется неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Эпидемиологическая ситуация, вызванная распространением новой коронавирусной инфекции

(COVID-19) в 2022 году не оказала влияния на непрерывный характер деятельности

## 5. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Перечень связанных сторон сгруппирован исходя из содержания отношений между предприятиями с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Связанными сторонами Общества признаются:

- дочерние Общества
- зависимые Общества
- управленческий персонал и основные владельцы Общества
- участники совместной деятельности
- прочие связанные стороны

Суммы операций и остатков по группам связанных сторон, а также суммы остатков по расчетам со связанными сторонами по состоянию на конец периода и на начало года указаны в таблицах №14-18:

Перечень аффилированных лиц:

В отчетном году Общество осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг следующим организациям:

Табл.14, тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Выручка от продаж (без НДС, акцизов и экспортных пошлин)	
		2022 год	2021 год
-	-	-	-
Прочие	-	-	-
<b>Всего</b>	-	-	-

Задолженность организаций Группы перед Обществом, отраженная в бухгалтерском балансе, составила:

Табл.15, тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность* (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) (стр. 1231)			Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) * (стр. 1230)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО	-	-	-	19 100	1 393	1 497
ИП	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Всего</b>	-	-	-	<b>19 100</b>	<b>1 393</b>	<b>1 497</b>

\* в составе задолженности Обществу организаций Группы, в том числе отражена задолженность, процентов по предоставленным займам.

Задолженность Общества по расчетам с организациями Группы, отраженная в бухгалтерском балансе, составила:

Табл.16, тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Прочие долгосрочные обязательства* (стр. 1450)			Краткосрочная кредиторская задолженность* (стр. 1520)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО	-	-	-	33 360	38 031	23 291
ИП	-	-	-	-	-	240 613
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Всего</b>	-	-	-	<b>73 568</b>	<b>76 638</b>	<b>263 904</b>

\* В составе задолженности Общества организациям Группы, в том числе отражена задолженность по коммерческому кредиту, включая проценты.

Задолженность организаций Группы по займам, полученным ими, составила:

Табл.17, тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев (стр. 1170)			Займы, предоставленные на срок менее 12 месяцев (стр. 1240)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО	-	-	-	-	-	-
ИП	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Всего</b>	-	-	-	-	-	-

Задолженность Общества по займам, полученным от организаций Группы, составила:

Табл.18, тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Займы и кредиты (стр. 1410)			Займы и кредиты (стр. 1510)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО	-	-	-	71 805	30 753	61 586
ИП	-	-	-	253 105	241 075	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Всего</b>	-	-	-	<b>324 910</b>	<b>271 828</b>	<b>61 586</b>

Общество привлекало займы от организаций Группы в 2020-2022 гг. по ставкам от 5 % до 8 %.

### 5.1 Дочерние общества

Дочерних обществ нет

### 5.2 Зависимые общества

Зависимых обществ нет

### 5.3 Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу

Вознаграждения основному управленческому персоналу не выплачивались

### 5.4 Основные владельцы

Наименование, ФИО участника	Участие в УК, сумма, руб	Участие в УК, %
Чулкин Алексей Аркадьевич	10 000	100

Внос в уставный капитал - 10 тыс. руб.

### 5.5 Участники совместной деятельности

Общество не осуществляло совместной деятельности



