



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Универсал КМВ»**

**за 2023 год**



Российская Федерация  
Общество с ограниченной ответственностью  
**«БасКо-Аудит»**

---

355017, г. Ставрополь, ул. Мира, 282, тел./факс (8652) 23-24-35, 23-22-94, 94-51-03  
E-mail: mail@stavropol-audit.ru, Web: www.stavropol-audit.ru  
ОКПО 22007215, ОГРН 1022601958444, ИНН 2636005368, КПП 263401001

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Универсал КМВ»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Универсал КМВ» (ОГРН 142651020412), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики (далее - годовая бухгалтерская отчетность).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Универсал КМВ» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 раскрыта 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 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.

## Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Универсал КМВ» за 2022 год не проводился, в связи с чем сопоставимые показатели не были проаудированы.

### **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 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.

### **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 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.

Руководитель аудита, по результатам  
которого составлено аудиторское заключение

Басов  
Александр Николаевич  
(ОРНЗ 21606077158)

Генеральный директор ООО «БасКо-Аудит»



Мусаелян  
Каринэ Хачиковна  
(ОРНЗ 21606091615)

Аудиторская организация:  
общество с ограниченной ответственностью «БасКо-Аудит»,  
ОГРН 1022601958444,  
355017, Российская Федерация, г. Ставрополь, ул. Мира, 282,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»  
(СРО ААС),  
ОРНЗ 11606053612

«29» марта 2024 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УНИВЕРСАЛ КМВ" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

357623, Ставропольский край, Ессентуки, Энгельса, дом № 44

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО "БасКо- Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Коды		
0710001		
31	12	2023
22043990		
2626803946		
71.12.2		
12300	16	
384		

ИНН

2636005368

ОГРН/  
ОГРНИП

1022601958444

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	29 919	20 000	20 000
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>29 919</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	76 361	23 175	542
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	18 077	20 026	24 042
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 888	378	15 192
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>100 326</b>	<b>43 579</b>	<b>39 776</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>130 245</b>	<b>63 579</b>	<b>59 776</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13	13	13
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	46 654	41 968	42 168
	Итого по разделу III	1300	46 667	41 981	42 181
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	41 323	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	41 323	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	37 942	16 392	16 202
	Кредиторская задолженность	1520	4 273	5 206	1 393
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	41	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 256	21 598	17 595
	<b>БАЛАНС</b>	1700	130 245	63 579	59 776

Руководитель

(подпись)

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<u>ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УНИВЕРСАЛ КМВ"</u>		22043990		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2626803946		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	9 919	-
	Прочие расходы	2350	(5 233)	(200)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 686	(200)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 686	(200)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	4 686	(200)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
22043990		
2626803946		
71.12.2		
12300	16	
384		

**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 2021 г.	3100	13	-	-	-	42 168	42 181
<u>За 2022 г.</u>							
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(200)	(200)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(200)	(200)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	13	-	-	-	41 968	41 981
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	4 687	4 687
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4 687	4 687
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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 2023 г.	3300	13	-	-	-	46 654	46 667

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 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	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	46 667	41 981	42 181

Руководитель

(подпись)

**Кузнецов Христофор  
Федорович**

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.



11

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УНИВЕРСАЛ КМВ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности общество 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	2023
22043990		
2626803946		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	3
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	3
Платежи - всего	4120	(57 363)	(27 007)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(55 805)	(27 007)
в связи с оплатой труда работников	4122	(985)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(573)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(57 363)	(27 004)
<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 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	62 873	12 190
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	62 873	12 190
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	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	62 873	12 190
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	5 510	(14 814)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	378	15 192
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	5 888	378
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		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		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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 2023 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022 г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023 г.	20 000	-	9 919	-	-	-	-	-	29 919	-
	5210	за 2022 г.	20 000	-	-	-	-	-	-	-	20 000	-
в том числе:												
Земельные участки	5201	за 2023 г.	20 000	-	9 919	-	-	-	-	-	29 919	-
	5211	за 2022 г.	20 000	-	-	-	-	-	-	-	20 000	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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	5240	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022 г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Дом	5241	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022 г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.



61

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.



#### 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	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023 г.	23 175	-	82 890	(29 709)	-	-	X	76 361	-
	5420	за 2022 г.	542	-	23 177	(542)	-	-	X	23 177	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	4 665	-	27 170	(25 728)	-	-	23 671	6 107	-
	5421	за 2022 г.	542	-	4 665	(542)	-	-	4 028	4 665	-
Готовая продукция	5402	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023 г.	18 512	-	55 720	(3 981)	-	-	-	70 251	-
	5425	за 2022 г.	-	-	18 512	-	-	-	-	18 512	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кузнецов Христофор

Федорович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

**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	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	20 026	-	-	-	(1 946)	-	-	-	-	-	-	18 077	-
	5521	за 2022 г.	24 042	-	-	-	(4 016)	-	-	-	-	-	-	20 026	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023 г.	20 026	-	-	-	(1 949)	-	-	-	-	-	-	18 077	-
	5523	за 2022 г.	24 042	-	-	-	(4 016)	-	-	-	-	-	-	20 026	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023 г.	20 026	-	-	-	(1 946)	-	-	-	X	X	X	18 077	-
	5520	за 2022 г.	24 042	-	-	-	(4 016)	-	-	-	X	X	X	20 026	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				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 5571	за 2023 г. за 2022 г.	- -	41 323 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	41 323 -
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2023 г. за 2022 г.	- -	41 323 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	41 323 -
займы	5553 5573	за 2023 г. за 2022 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5554 5574 5555 5575	за 2023 г. за 2022 г. за 2023 г. за 2022 г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - X X	- - X X	- - - -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2023 г. за 2022 г.	5 206 1 393	93 347 7 949	- -	- -	(82 266) (4 137)	- -	- -	- -	16 287 5 206
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2023 г. за 2022 г.	5 083 1 313	80 710 7 428	- -	- -	(81 588) (3 658)	- -	- -	- -	4 205 5 083
авансы полученные	5562 5582	за 2023 г. за 2022 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2023 г. за 2022 г.	123 81	376 521	- -	- -	(431) (479)	- -	- -	- -	68 123
кредиты	5564 5584	за 2023 г. за 2022 г.	- -	12 014 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	12 014 -
займы	5565 5585	за 2023 г. за 2022 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5566 5586 5567 5587	за 2023 г. за 2022 г. за 2023 г. за 2022 г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - X X	- - X X	- - - -
Итого	5550 5570	за 2023 г. за 2022 г.	5 206 1 393	134 670 7 949	- -	- -	(82 266) (4 137)	X X	X X	X X	57 610 5 206

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель

(подпись)

29 февраля 2024 г.

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

26

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	25 728	542
Расходы на оплату труда	5620	1 021	100
Отчисления на социальные нужды	5630	308	151
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	28 663	17 719
Итого по элементам	5660	55 720	18 512
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(51 739)	(18 512)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 981	-



Руководитель

(подпись)

29 февраля 2024 г.

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

27

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	102	(61)	-	41
в том числе:						
резерв отпусков	5701	-	79	(47)	-	32
Страховые взносы	5702	-	23	(14)	-	9

Руководитель

(подпись)

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

28  
29 февраля 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	110 046	-	-
в том числе:				
Договора ДДУ на 008 счете	5801	110 046	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель

(подпись)

29 февраля 2024 г.

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

60

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2023 г.		за 2022 г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-	-	-	-
в том числе:						
на текущие расходы		5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы		5905	-	-	-	-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023 г.	5910	-	-	-	-
	за 2022 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023 г.	5911	-	-	-	-
	за 2022 г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кузнецов Христофор  
Федорович

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

03

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ**  
**РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год**  
**ООО Специализированный застройщик «Универсал КМВ»**

## Общие сведения

### Общая информация

**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Универсал КМВ»

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Универсал КМВ»

**Государственная регистрация:** Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Ставропольскому краю.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером: **1142651020412 от 20.08.2014г.**

**Местонахождение:** Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Ф. Энгельса, д. 44

Согласно Решения единственного участника общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Универсал КМВ» № 1 от 23.11.2021г.

**Уставный капитал Общества составляет: 12500 руб. Оплачен полностью.**

Кузнецов Христофор Федорович - учредитель. 100% доли собственности в Уставном капитале (бенефициарный владелец)

**Аудитор Общества: ООО «БасКо-Аудит», ИНН 2636005368**

### Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является:

- Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

**(ОКВЭД-71.11.1)**

- прочая деятельность.

**Членство в саморегулируемых организациях:** ООО СЗ «Универсал КМВ» является членом Ассоциации «Саморегулируемая региональная организация строителей Северного Кавказа» г.Ставрополь. Членство в организации с 18.07.2023г.

Численность работников Общества составила:

- на 31 декабря 2023 г. - 5 человек

- на 31 декабря 2022 г. - 2 человек

- на 31 декабря 2021 г. - 2 человека

С 20.08.2014г. Общество входит в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства и является микропредприятием. Применяет упрощенную систему

налогообложения (УСН «доходы»), не применяет ПБУ 18/02, так как не платит налог на прибыль.

Общество является заказчиком-застройщиком многоквартирных жилых домов с привлечением денежных средств по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. В отчетном году ООО СЗ «Универсал КМВ» привлекло на счета ДДУ **110 046 000 руб.**, которые отражаются на 008 счете.

Общество ведёт работы на объекте капитального строительства: Многоквартирный жилой дом по улице Фридриха Энгельса в г. Ессентуки . Блок-секция 2 (3 этап строительства) на основании выданного Администрацией города Ессентуки Ставропольского края разрешения на строительство № 26-RU26304000-69-2022 от 03.08.2022г

ООО СЗ «Универсал КМВ» на объекте является Заказчиком и Застройщиком.

Для выполнения общестроительных, строительного-монтажных работ общество привлекало следующие субподрядные организации:

1. ИП «Стаматова Людмила Харлампиевна» (ИНН 261806396152)

2. ИП «Кузнецов Николай Федорович» (ИНН 262601476970)

По требованию участников долевого строительства застройщик обязан также предоставить для ознакомления (ч. 2 ст. 21 Закона N 214-ФЗ):

- разрешение на строительство;
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- проектная декларация;
- проектная документация;
- бухгалтерская отчетность.

Все вышеуказанные документы размещены в свободном доступе на сайте [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)

### **Подразделения**

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество филиалов и обособленных подразделений не имеет.

### **Информация об исполнительных и контрольных органах**

Генеральный директор ООО СЗ «Универсал КМВ» - Кузнецов Христофор Федорович.

### **Раскрытие применяемых способов ведения учета**

## **Основы представления бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации."

## **Общие положения об организации бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется бухгалтерией как отдельным структурным подразделением, возглавляемым Главным бухгалтером.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизировано с помощью программного комплекса 1С: Бухгалтерия строительной организации, редакция 8.2 (1С:Предприятие).

Общество отражает в бухгалтерской (финансовой) отчетности отдельные ее показатели, раскрывающие данные основных показателей отчетности, если первые являются существенными для принятия экономических решений заинтересованными пользователями.

К существенным относятся показатели, которые:

- по характеру или конкретным обстоятельствам их возникновения могут повлиять на принятие экономического решения;
- составляют пять и более процентов от общей суммы соответствующего показателя отчетности, данные которого раскрываются.

В случае не раскрытия в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах показателей, отражаемых в составе прочих показателей, они подлежат раскрытию в Пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности, если при их отражении в составе прочих данные показатели превышают 10 процентов от итоговой суммы раскрываемого показателя.

## **Инвентаризация активов и обязательств**

Инвентаризация в Обществе проводится:

- материально-производственных запасов – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- денежных средств и ценных бумаг в кассе – ежегодно по состоянию 31 декабря, а также при смене кассиров.

- основных средств – один раз в три года по состоянию на 31 декабря. Инвентаризация объектов в аренде производится Обществом в общеустановленном порядке согласно заключенным договорам аренды;
- обязательств (кредиторской задолженности, задолженности по полученным кредитам и займам, отложенным налоговым обязательствам, оценочным обязательствам)- ежегодно по состоянию на 31 декабря, а также при расторжении договоров и погашения кредитов и займов.

### **Основные средства**

В ООО СЗ «Универсал КМВ» по состоянию на 01.01.2023г. на учете состояло 2 земельных участка:

1.Общей площадью- 811 м2. Кадастровая стоимость участка составила- 9 999 960 руб.59 коп. Кадастровый №26:30:100205:2074

2. Общей площадью- 811 м2. Кадастровая стоимость участка составила- 9 999 960 руб.59 коп. Кадастровый №26:30:100:205:2073

14.04.2023г. учредителем общества - Кузнецовым Х.Ф., по договору №1 от 14.04.2023г. дарения имущества (безвозмездному) Обществу был подарен земельный участок, общей площадью 2242 м2 (кадастровый № 26:30:100205:2306, кадастровой стоимостью 9 919 078 руб.82 коп).

По состоянию на 31.12.2023г. на 01 счете числятся 3 земельных участка общей стоимостью 29 919 000 руб.

Амортизация на земельные участки не начислялась.

Основных средств, относящихся к другим группам, Общество не имеет.

### **Материально-производственные запасы**

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. №180н.

К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки для сотрудников и партнеров.

Запасы принимаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Под запасами понимаются:

-активы, используемые в качестве сырья, материалов, при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг).

- активы, предназначенные для продажи.

-незавершенное производство, недвижимость, недвижимость и объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Аналитический учет материалов ведется в разрезе:

- единицы материалов и групп материалов в количественно-суммовом выражении,
- мест хранения, по местам хранения учет ведется в количественно-суммовом выражении,
- материально-ответственных лиц (далее МОЛ). По МОЛ учет в количественно-суммовом выражении;

Учет материалов ведется на счете 10, по субсчетам в разрезе групп материалов.

На счете 20.01(основное производство) отражается незавершенное строительство по договорам ДДУ, до момента окончания строительства.

### **Денежные средства и денежные эквиваленты**

Информация о наличии денежных средств на отчетную дату отчетного периода, на конец предыдущего года, на конец года, предшествующего предыдущему, представлена по строке 1250 бухгалтерского баланса: **на 31.12.2023г.- 5888 тыс.руб., на 31.12.2022г.-378 тыс.руб., на 31.12.2021г.- 15192 тыс.руб.**

### **Расходы по обычным видам деятельности**

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на :

- расходы по обычным видам деятельности;

В обществе расходы по обычным видам деятельности обобщаются на 20 счете «Основное производство».

**Учет расходов по обычным видам деятельности ведется в разрезе следующей аналитики:**

- по видам деятельности;
- по статьям затрат.

На счете 20.01. (Строительство жилых объектов) обобщается информация о затратах на выполнение работ, оказание услуг, являющихся видами деятельности организации (расходы в период строительства).

**Расходы в организации группируются по следующим экономическим элементам:**

Материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, прочие затраты.

**Организация в составе затрат по виду деятельности «расходы в период строительства» отражает следующие расходы:** исходно- разрешительная документация, проектно-изыскательные работы, расходы в виде процентов по кредитам и займам, расходы на земельный налог, расходы на охрану, расходы на рекламу (Авито), прочие затраты (расходы на услуги риелторов), списание материалов, расходы на содержание службы персонала общества.

Аналитический счет 20.01. организован по каждому объекту строительства, по виду затрат. Остаток на счете 20.01. на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства. Незавершенное производство по работам и услугам отражается в учете организации по фактическим произведенным затратам.

### **Расходы будущих периодов**

ООО СЗ «Универсал КМВ» не формирует 97 счет («Расходы будущих периодов»)

### **Дебиторская задолженность**

Общество ведет учет расчетов в разрезе оснований возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Нереальная для взыскания задолженность списывается с баланса по мере признания её таковой на основании данных проведенной инвентаризации.

### **Капитал**

Стоимость капитала и резервов составила по состоянию: **на 31.12.23г. - 46 654 тыс.руб.**

**на 31.12.2022г.-41968 тыс.руб., на 31.12.2021г.- 42 168 руб.**

### **Доходы по обычным видам деятельности**

В отчетном периоде выручка не формировалась, так как выручка определяется по итогам сдачи объекта. Срок сдачи объекта 2025г.

### **Прочие доходы:**

**Прочие доходы подразделяются на:**

**Доходы связанные с реализацией имущества и имущественных прав:**

-реализация основных средств;

-реализация других активов;

Прочим доходом отчетного периода является безвозмездно полученный от Учредителя земельный участок стоимостью 9 919 078 руб.82 коп.

### **Изменение учетной политики**

В соответствии с ПБУ 1/98 «Учетная политика предприятия» настоящее положение может быть изменено или дополнено в следующих случаях: реорганизация, изменения

Законодательства РФ или в системе нормативного регулирования бухучета в РФ, разработки и принятия в организации новых способов ведения бухгалтерского учета.

Если изменения учетной политики могут вызвать изменения имущественного и финансового положения организации, то эти изменения оцениваются в стоимостном выражении и отражаются в бухгалтерской отчетности (пояснительной записке).

## **Раскрытие существенных показателей форм бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной признается информация, которая превышает 5% от показателя соответствующей строки формы бухгалтерской отчетности (п.6.2.1 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, п.7.4. ПБУ 1/2008, п.3 ПБУ 22/2010, п.11 ПБУ 4/99).

В целях применения ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности, организация признает существенной ошибку, отношение суммы которой к валюте баланса за отчетный год составляет 5 процентов (п.6.2.1.Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, п.7.4 ПБУ 1/2008, п.3 ПБУ 22/2010, п.11 ПБУ 4/99)

### **Основные средства**

Информация об основных средствах приведена в таблице 2(2.1.) Пояснений к бухгалтерскому балансу.

### **Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям**

Общество находится на упрощенной системе налогообложения (доходы). Не является плательщиком НДС.

### **Запасы**

Для строительства многоквартирных домов Общество имеет в собственности земельные участки, учитываемые на счете 01. Затраты организации, возникающие в процессе строительства относятся к категории «Незавершенное строительство». Учет затрат по незавершенному строительству, осуществляется до тех пор, пока объект не будет введен в эксплуатацию.

Проектная документация, по которой осуществлялось строительство объектов в 2023г. не является нематериальным активом Общества, т.к. ООО СЗ «Универсал КМВ» не имеет исключительного права пользования разработанным проектом.

Наличие и движение запасов приведено в таблице .

**СОСТАВ ЗАПАСОВ ОБЩЕСТВА**

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021г.
<b>Запасы</b>	<b>76361</b>	<b>23175</b>	<b>542</b>
в том числе:			
Материалы	6109	23175	542
Незавершенное строительство МЖД	70252	0	0

**Запасов в залоге Общество не имеет.**

**Дебиторская задолженность.**

Крупнейшие дебиторы Общества в составе дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев, задолженность которых составляет свыше 1млн. рублей после отчетной даты представлены в таблице

**Крупнейшие дебиторы в составе краткосрочной дебиторской задолженности,**

тыс. руб.

Наименование дебитора	На 31.12. 2023 г.		На 31.12. 2022 г.		На 31.12. 2021 г.	
	Сумма	Резерв	Сумма	Резерв	Сумма	Резерв
ООО «Универсал»	12014		12014		22280	-
ООО «Прок»	1738					-
ООО «ССУ-4»	1500					-
АО «Металлоторг»	1427					
Прочие дебиторы	1398					
<b>Итого:</b>	<b>18077</b>		<b>12014</b>		<b>22280</b>	<b>-</b>

### Финансовые вложения

В бухгалтерском учете ООО СЗ «Универсал КМВ» показатель по строке 1170 (финансовые вложения) отсутствует, так как общество в 2023г. не проводило операций, которые относились бы к финансовым вложениям.

### Капитал

Информация о Капитале раскрыта в разделе «Общие положения об организации бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности».

### Заемные средства

Заемные средства стр. 1410 составили 41323 тыс.руб. на 31.12.2023. Обществом получено финансирование, которое открыто 28.07.2023г. ПАО «Сбербанк» (кредитная линия).

### Расшифровка заемных средств

тыс.руб.

Наименование показателя	31.12.2023г	31.12.2022г	31.12.2021г
Заемные средства всего(стр.1410),в т.ч.	41323	0	0
Заемные средства (стр.1510)	37942		

### Кредиторская задолженность

Сведения о краткосрочной кредиторской задолженности представлены по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Она составляет 4 273 тыс.рублей.

ИНФОРМАЦИЯ О КРУПНЕЙШИХ КРЕДИТОРАХ ОБЩЕСТВА, ЗАДОЛЖЕННОСТЬ КОТОРЫМ СОСТАВЛЯЕТ СВЫШЕ 500 ТЫС. РУБЛЕЙ, ОТРАЖЕНА ПО СТРОКЕ 1520 «КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ПРЕДСТАВЛЕНА В ТАБЛИЦЕ

**Крупнейшие кредиторы в составе краткосрочной кредиторской задолженности**

тыс. руб.

Наименование кредитора	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	Характер задолженности
ЗАО «Стройдеталь 2»	1262	0	0	Договор поставки стройматериалов
ИП Стаматова Л.Х.	1041			Договор на выполнение субподрядных работ
ИП Кузнецов Н.Ф.	427			Договор на выполнение субподрядных работ
Прочие кредиторы	1543			
<b>ИТОГО</b>	<b>4273</b>	<b>5206</b>	<b>1393</b>	

**Информация о расчетах по договорам ДДУ**

Согласно ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (В ПАО «Сбербанк» г.Ставрополь)

Так как ООО СЗ «Универсал КМВ» ведёт процесс строительства, денежные средства дольщиков находятся на счетах ЭСКРОУ, и отражаются на 008 счете в размере 110 046 тыс.руб.

**Доходы от обычных видов деятельности**

Доходы от обычных видов деятельности в отчетном периоде отсутствуют.

**Расходы по обычным видам деятельности**

Расходы от обычных видов деятельности отражаются в отчетности на момент сдачи объекта.

В отчетном периоде данный вид расходов отсутствует.

По строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах : финансовый результат по данной строке- 0 руб.

**Проценты к получению**

По строке 2320 «Проценты к получению» - в течении 2023г проценты к получению не поступали.

### Прочие доходы и расходы

По строке 2340 «Прочие доходы» и строке 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах отражены прочие доходы и расходы, приведенные в таблице

### Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование дохода/расхода	за 2023 г.		за 2022 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Реализация услуг	0	0	0	0
Реализация земельного участка	0	0	0	0
Возврат денежных средств	0	0	0	0
Благотворительная помощь	0	0	0	(200)
Расчеты с прочими контрагентами	0	0	0	
Безвозмездное дарение от Учредителя основного средства(земля)	9919			
Прочие расходы (управленческие расходы, оплата услуг риелторов, обучение по охране труда, прочие косвенные расходы)		(5233)		
<b>Итого</b>	<b>9919</b>	<b>(5233)</b>		<b>(200)</b>

### Налогообложение:

Организация ООО СЗ «Универсал КМВ» применяет УСНО (6%) -доходы. В 2023г. доходов не было, объект налогообложения отсутствует.

Организацией в 2023г. были оплачены следующие налоги и сборы.

тыс. руб.

Наименование налога	На начало периода	2023 г.		На конец периода
	«+» переплата «-» задолженность	Начислено	Уплачено	«+» переплата «-» задолженность
Налог на землю	0	71	71	0
Налог УСН	0	0	0	0
НДФЛ	0	123	123	0
Итого	0	194	194	0

### Совокупный финансовый результат периода

Совокупный финансовый результат периода (строка 2500 отчета о финансовых результатах) определяется как сумма строк 2400 «Чистая прибыль (убыток)», 2510 «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и 2520 «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода», так как в Обществе не было переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) отчетного периода – строка 2500 совпадает со строкой 2400 и составляет в отчетном периоде 4 686 тыс. рублей.

## Прочая информация, характеризующая деятельность Общества

**Основной персонал общества представлен в лице:** Генерального директора, Главного бухгалтера и Офис- менеджера

### Вознаграждение персоналу Общества

тыс. руб.

№	Виды вознаграждений	за 2023 г.	за 2022 г.
1	Сумма вознаграждения, выплаченная персоналу, в совокупности:  в том числе по видам выплат:	1020	100
2	Суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода  в том числе: - оплата труда; - отпускные; - Оплата по договорам ГПХ	810 47 163	, 100 0 0
3	Начисленные на оплату труда суммы страховых взносов	306	30

### **Информация по прекращаемой деятельности**

В отчетном периоде Обществом не принимались решения по прекращению деятельности.

### **Информация о связанных договорах**

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

В 2023г. осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

С Генеральным Директором в 2022г. был заключен договор процентного займа №б/н от 15.11.2022г. на сумму 29 450 000,00 руб. Деньги поступали в организацию с 21.01.2023г.

## Информация о рисках

### Операционные риски:

Политическая ситуация в мире и санкции по отношению к экономике РФ, не повлияли на деятельность организации в 2023г.

### Процедуры правового характера

Общество не выступает в судебных разбирательствах. В настоящее время претензии или иски к Обществу не поступали.

### Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять иную позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2023г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства останется стабильным.

### Риски хозяйственной деятельности

Реализация действующих проектов Общества осуществляется в условиях неопределенности. Среди основных внешних факторов: общая экономическая нестабильность, наличие строительных материалов, оборудования, сокращение объемов выдачи льготной ипотеки.

### Финансовые риски

Рыночный риск - это риск влияния изменений рыночных факторов, включая валютные обменные курсы, процентные ставки, цены на товары и ценные бумаги, котирующиеся на рынке, на финансовые результаты Общества или стоимость принадлежащих ему финансовых инструментов.

Процентный риск - колебания рыночных процентных ставок не оказывают существенного влияния на финансовое положение и потоки денежных средств Общества.

В 2023 году усилилась внешнеполитическая напряженность в связи с проведением специальной операции на территории Украины, введены санкции в отношении Российской Федерации со стороны иностранных государств, правительством Российской Федерации введены ответные санкции.

При этом руководство Общества считает, что это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, следит за развитием ситуации, но в настоящий момент не может надежно оценить финансовое влияние текущих событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, оценить которые на текущий момент с достаточной степенью уверенности невозможно.

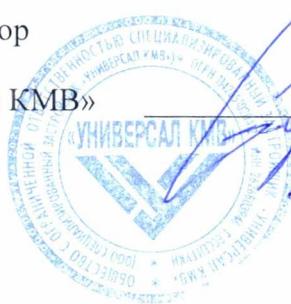
**Информация по претензионно - исковой работе.**

За 2023 год Общество не направляло и не получало претензий по физическим лицам, юридическим лицам в том числе индивидуальным предпринимателям.

Генеральный директор

ООО СЗ «Универсал КМВ»

29.02.2024г.



Х.Ф.Кузнецов.

 ООО «БасКо-Аудит»

Пронумеровано и прошнуровано

Сорок шесть ) лист 06

Зав. канцелярией Глазова Т.Ф. Т.Ф. Глазова

