

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Универсалстрой"</b>	по ОКПО	<b>42577073</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>5024201668</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>660077, Красноярский край, Красноярск г, 78 Добровольческой Бригады ул, д. № 15, пом. 266 кб.5</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Аудит-сервис"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>2460049915</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1022401791015</b>		

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	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	2 430 204	2 368 204	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 413	1 535	1 667
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	11902	1 413	1 535	1 667
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 431 617</b>	<b>2 369 739</b>	<b>1 667</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	56 596	7 028	-
	в том числе:				
	незавершенные капитальные вложения по долевого строительству	12101	56 356	7 028	-
	материалы	12102	240	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 769	1 321	337
5.1	Дебиторская задолженность	1230	382 539	145 148	4 729
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	164 233	24 200	3 000
	расчеты с покупателями и заказчиками	12302	393	-	-
	расчеты с инвесторами по ДДУ	12303	8 500	-	-

	расчеты с разными дебиторами	12306	209 356	120 875	1 729
	расчеты по налогам и сборам	12307	50	68	-
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12308	7	5	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	450 355	41	26
	в том числе:				
	расчетные счета	12501	355	41	26
	аккредитивы	12502	450 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	891 259	153 538	5 092
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 322 876	2 523 277	6 759



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>				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 057	(117)	(167)
	Итого по разделу III	1300	3 107	(67)	(117)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	2 636 163	2 370 987	-
	в том числе:				
	долгосрочные кредиты	14101	2 293 700	2 227 094	-
	проценты по долгосрочным кредитам	14102	342 463	143 893	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	14 461	5 961	-
	в том числе:				
	векселя выданные	14501	5 961	5 961	-
	инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	14502	8 500	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 650 624	2 376 948	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	661 188	139 466	-
	в том числе:				
	кредиты сроком погашения менее 12 месяцев	15101	661 188	139 466	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	7 946	6 845	6 876
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	7 553	-	-
	расчеты с разными кредиторами	15202	77	6 382	6 853
	расчеты по налогам и сборам	15203	311	49	4
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	15	9
	расчеты с персоналом по оплате труда	15205	5	399	10
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	11	85	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	669 145	146 396	6 876
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 322 876	2 523 277	6 759

Руководитель

Прохоренко Василий  
Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Универсалстрой"</b>	ИНН	42577073		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5024201668		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		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	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(7 011)	(6 332)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 011)	(6 332)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	411 589	281 462
	Проценты к уплате	2330	(376 243)	(251 082)
	Прочие доходы	2340	349	115
	в том числе:			
	прочие внереализационные доходы	23401	349	115
	Прочие расходы	2350	(24 716)	(24 097)
	в том числе:			
	расходы на услуги банка	23501	(19 584)	(18 446)
	штрафы, пени, неустойки к оплате	23502	(54)	(171)
	прочие внереализационные расходы	23503	(5 078)	(5 480)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 968	66
	Налог на прибыль	2410	(794)	(16)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(794)	(16)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 174	50

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 174	50
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Прохоренко Василий  
Николаевич**

(расшифровка подписи)



20 февраля 2023 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Универсалстрой"</b>	ИНН	<b>42577073</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>5024201668</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	78 800	772
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	22	115
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	78 778	657
Платежи - всего	4120	(397 645)	(163 356)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(167 177)	(29 319)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 226)	(4 307)
процентов по долговым обязательствам	4123	(181 382)	(105 520)
налога на прибыль организаций	4124	(471)	(28)
прочие платежи	4129	(46 389)	(24 182)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(318 845)	(162 584)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	261 262	158 832
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	18 430	550
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	242 832	158 282
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(80 430)	(2 368 754)
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	(80 430)	(2 368 754)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	180 832	(2 209 922)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	760 643	2 406 938
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	760 643	2 406 938
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(172 316)	(34 417)
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	(172 316)	(34 417)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	588 327	2 372 521
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	450 314	15
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	41	26
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	450 355	41
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Прохоренко Василий  
Николаевич

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

Дата (число, месяц, год)  
31 12 2022

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Универсалстрой"  
 Организация застройщик Универсалстрой  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004	31	12
42577073		2022
5024201668		
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 2020 г. За 2021 г.	3100	50	-	-	-	(167)	(117)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	50	50
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	50	50
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	50	-	-	-	(117)	(67)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 174	3 174
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 174	3 174
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 2022 г.	3300	50	-	-	-	3 057	3 107

**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	(117)	50	-	(67)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(117)	50	-	(67)
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	(167)	50	-	(117)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(167)	50	-	(117)
<b>по другим статьям капитала</b>					
До корректировок	3402	50	-	-	50
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	50	-	-	50



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	3 107	(67)	(117)



Руководитель

(подпись)

Прохоренко Василий Николаевич  
(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	2 368 204	-	80 430	(18 430)	-	-	-	2 430 204	-
	5311	за 2021г.	-	-	2 368 754	(550)	-	-	-	2 368 204	-
в том числе:											
займы выданные	5302	за 2022г.	2 368 204	-	80 430	(18 430)	-	-	-	2 340 204	-
	5312	за 2021г.	-	-	2 368 754	(550)	-	-	-	2 368 204	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	2 368 204	-	80 430	(18 430)	-	-	-	2 430 204	-
	5310	за 2021г.	-	-	2 368 754	(550)	-	-	-	2 368 204	-



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Прохоренко Василий  
Николаевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

20 февраля 2023 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	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	7 028	-	7 028	49 568	-	-	X	56 596	-	56 596	
	5420	за 2021г.	-	-	-	7 028	-	-	X	7 028	-	7 028	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	240	-	-	-	-	-	240	
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
незавершенные капитальные вложения по долевого строительству	5407	за 2022г.	7 028	-	7 028	49 328	-	-	-	56 356	-	56 356	
	5427	за 2021г.	-	-	-	7 028	-	-	-	7 028	-	7 028	



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Прохоренко Василий Николаевич  
(подпись) 785091094189 (расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление причитающихся процентов, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	3 000	-	8 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 500	-
в том числе:	5521	за 2021г.	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
Прочая	5504	за 2022г.	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
расчеты с инвесторами по ДДУ	5505	за 2021г.	-	-	8 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	142 148	-	231 039	-	-	(2 148)	-	-	-	-	-	-	371 039	-
в том числе:	5530	за 2021г.	1 729	-	140 482	-	-	(63)	-	-	-	-	-	-	142 148	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	393	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	21 200	-	140 033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161 233	-
Прочая	5532	за 2021г.	-	-	21 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 200	-
	5513	за 2022г.	120 948	-	90 613	-	-	(2 148)	-	-	-	-	-	-	209 413	-
	5533	за 2021г.	1 729	-	119 282	-	-	(63)	-	-	-	-	-	-	120 948	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	145 148	-	239 539	-	-	(2 148)	-	-	-	-	-	-	392 539	-
	5520	за 2021г.	4 729	-	140 482	-	-	(63)	-	-	-	-	-	-	145 148	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5640					
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541						
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542 5543 5544						
прочая							

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

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)	примитивные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго-в-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	2 376 948	769 143 2 406 338	379 952 249 413	(214 231) (139 337)	(661 188) (139 466)	-	-	2 650 624 2 376 948
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	2 370 987	760 643	379 952	(214 231)	(661 188)	-	-	2 636 163
займы	5572	за 2021г.	-	2 400 377	249 413	(139 337)	(139 466)	-	-	2 370 987
	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
векселя выданные	5555	за 2022г.	5 961	-	-	-	-	-	X	5 961
	5575	за 2021г.	-	5 961	-	-	-	-	X	5 961
инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	5556	за 2022г.	-	8 500	-	-	-	-	X	8 500
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	146 311 6 876	7 869 18 880	190	(146 234) (19 101)	661 188 139 466	-	-	669 134 146 311
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	-	7 553	-	-	-	-	-	7 553
	5581	за 2021г.	-	7 420	171	(7 591)	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	49	311	-	(49)	-	-	-	311
	5583	за 2021г.	4	61	13	(29)	-	-	-	49
кредиты	5564	за 2022г.	139 466	-	-	(139 466)	-	-	-	661 188
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	139 466	-	-	139 466
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	6 561	-	(6 561)	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	6 382	-	-	(6 305)	-	-	-	77
	5586	за 2021г.	6 853	-	-	(471)	-	-	-	6 382
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2022г.	15	-	-	(15)	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	9	837	6	(837)	-	-	X	15
расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2022г.	399	5	-	(399)	-	-	X	5
	5588	за 2021г.	10	4 001	-	(3 612)	-	-	X	399





## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи) \_\_\_\_\_

20 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	1 438	4 081
Отчисления на социальные нужды	5630	237	835
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	5 336	1 416
Итого по элементам	5660	7 011	6 332
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	7 011	6 332

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



Руководитель **Прохоренко Василий Николаевич**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	85	-	(74)	-	11
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	85	-	(74)	-	11



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Прохоренко Василь  
 Николаевич  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	7 500	-	-
в том числе:				
Средства инвесторов на счетах эскроу	5801	7 500	-	-
Выданные - всего	5810	8 333 093	8 231 563	953
в том числе:				
Перед банками	5811	8 333 093	8 231 563	953



Руководитель Прохоренко Василий Николаевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
Универсалстрой»**

**ПОЯСНЕНИЯ**

**к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «СЗ Универсалстрой»  
за 2022 год**

**г. Красноярск**

## **р.10 Иная информация, раскрываемая в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

### **10.1. Краткая характеристика структуры общества и основных направлений деятельности Общества (п.31 ПБУ 4/99)**

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Универсалстрой».

Сокращенное наименование предприятия: ООО «СЗ Универсалстрой».

Дата регистрации 09.12.2019 г.

Юридический адрес, Место нахождения предприятия: Российская Федерация, 660077, Красноярский край, город Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, пом.266. каб.5

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1195081094152

ИНН 5024201668, КПП 246501001

Основной вид деятельности: 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

Руководитель организации: Генеральный директор Прохоренко Василий Николаевич.

Лицом, ответственным за организацию и состояние внутреннего контроля, за соблюдение действующего законодательства РФ при совершении финансово-хозяйственных операций является генеральный директор Прохоренко Василий Николаевич. Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2022 г. 0 человек – штатных сотрудников в предприятии нст, на постоянной основе работают 2 совместителя.

Уставный капитал ООО «СЗ Универсалстрой» - 50,0 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022 года оплачен полностью. Учредителями (участниками) Общество является ООО «Монолитхолдинг» (100 %).

### **10.2 Раскрытие информации по договорам долевого участия в строительстве.**

ООО «СЗ Универсалстрой» является застройщиком, занимающимся строительством жилого дома №1.1 со встроенными нежилыми помещениями в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-RU24308000-120-2022 от 29.06.2022 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2024 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2022 года составляют 8 500 тыс.руб. Для строительства жилого дома общество использует заемные и кредитные средства. Порядок привлечения денежных средств инвесторов – путем размещения средств на счетах эскроу. Сумма средств на счетах эскроу на 31.12.2022 составляет 7 500 тыс.руб.

### **10.3. Основные элементы учетной политики организации (п. 26 ПБУ 4/99)**

#### **10.3.1. Вложения во внеоборотные активы (капитальные вложения):**

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения

-в строительство объектов основных средств,

-в приобретение земельных участков, объектов природопользования,

- нематериальных активов,

-вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком или застройщиком и инвестором.

Затраты по объектам строительства учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства по следующим счетам:

08.10.1 - «Подготовка площадки»;

08.10.2 - «Расходы по проектированию»;

08.10.3 - «Строительство объектов»;

08.10.4 - «Общехозяйственные расходы на строительство»

19.12 - «НДС при строительстве капитальных объектов».

Капитальные вложения отражаются в учете по фактической себестоимости. Учет затрат на строительство объектов, по которым Общество выступает Застройщиком или Застройщиком и



Инвестором общество ведет на счете 08.10. В бухгалтерском балансе указанные затраты отражаются по строке 1210 «Запасы».

#### 10.3.2. Материально-производственные запасы:

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы». (ФСБУ 5/2019 п.36)

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском учете с оценкой по фактической себестоимости на счете 10 (ФСБУ 5/2019 п.9).

Фактическая себестоимость материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости (ФСБУ 5/2019 п.36).

Построенные предприятием и зарегистрированные в собственность отдельные квартиры и нежилые помещения, предназначенные для продажи, учитываются в качестве готовой продукции. Стоимость готовой продукции отражается в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 43.

#### 10.3.3. Учет затрат:

Расходы на продажу готовой недвижимости учитывать на счете 90.

Учет на счете 26 «Общехозяйственные расходы» организован по основным статьям затрат: заработная плата, амортизация ОС, отчисления от ФОТ, списание материалов; расходы на аренду, страхование, охрану, налоги, услуги привлеченных организаций и прочие затраты.

До начала строительства общехозяйственные расходы ежемесячно признаются расходами текущего периода. Общехозяйственные расходы ежемесячно как расходы по текущей деятельности списываются в дебет счета 90.08. После начала строительства общехозяйственные расходы распределяются между расходами текущего периода и списываются в дебет счета 08.10.3 «Общехозяйственные расходы на строительство» (распределяются по объектам строительства пропорционально затратам собранным на счете 08.10.3 «Строительство объектов» (Расходы на СМР + Расходы на материалы). Для распределения косвенных расходов принимается пропорция между доходами, полученными в качестве выручки (без НДС), отраженной на счете 90, процентов по выданным займам и затратам на строительство, отраженным на счете 08.10.3 «Строительство объектов» (Расходы на СМР + Расходы на материалы).

Учет предстоящих расходов и платежей вести путем создания следующих резервов:

Величину резерва по сомнительным долгам определять экспертным способом отдельно по каждому сомнительному долгу в сумме, которая, по мнению организации, не будет погашена.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на конец каждого года, по работникам исходя из количества неиспользованных дней отпуска, среднедневного заработка и среднего числа дней в месяце (29,4).

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление взносов во внебюджетные фонды с этих выплат производятся за счет расходов по обычным видам деятельности. Резерв на оплату отпусков рассчитывается ежегодно после проведения инвентаризации, по результатам которой корректируется сумма резерва.

#### 10.3.4. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами:

Учет расчетов с участниками долевого строительства ведется по объектам строительства, по контрагентам (участникам долевого строительства) на счете 76.08.

Распределение на долгосрочную и краткосрочную дебиторскую задолженность в Пояснении № 5 к Бухгалтерскому балансу задолженности дольщиков по договорам долевого участия производить исходя из планируемой даты сдачи объекта в эксплуатацию.

Обеспечение обязательств застройщика (залогодателя) отражаются на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» в целом по объекту в сумме заключенных договоров залога, поручительства.

Средства участников долевого строительства на счетах эскроу отражать на забалансовом счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные».

Средства, начисленные по заключенным договорам долевого участия на счете 86, отражаются в форме № 1 «Бухгалтерский баланс» по строкам 1450, 1550 «Прочие обязательства» долгосрочных либо краткосрочных обязательств.

#### 10.3.5. Кредиты и займы полученные:

Кредиты и/или займы, исчисляющиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа остается 365 дней.

Признание доходов (расходов) по операциям хеджирования производить аналогично (дата признания и счет учета) признанию процентов по кредитному договору, к которому заключен Процентный опцион Кэп.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества организации, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Жилые дома, возводимые организацией в качестве застройщика в целях учета расходов по целевым кредитам признаются инвестиционными активами (требования ч.2 ст.8 ФЗ № 402 «О бухгалтерском учете»). Проценты по инвестиционным кредитам, а также дополнительные расходы и банковские комиссии, относящиеся к процентным расходам относить в дебет счета 08.10. 4 «Общехозяйственные расходы на строительство».

#### 10.3.6. Порядок признания доходов:

К доходам от обычной деятельности предприятия относить :

- реализация инвестиционных проектов по строительству жилых домов и нежилых помещений через механизм долевого участия в строительстве;
- поступления, связанные с выполнением работ или оказанием услуг, носящие систематический характер;
- продажа готовой недвижимости, не проданной по ДДУ и зарегистрированной на застройщика после получения разрешения на ввод.

Выручка от услуг, по выполнению функций заказчика-застройщика при расчетах Общества с инвесторами за сданный объект по договорной стоимости его строительства определяется как разница между этой договорной стоимостью и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика. Доход определяется по объекту строительства в целом либо очереди строительства. Признание дохода осуществляется на дату подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу.

Проценты, подлежащие получению по выданным займам, затраты на обслуживание целевых кредитов, полученных на финансирование займов, учитывать на счете 91.

#### 10.3.7. Бухгалтерская отчетность:

В отчете о финансовых результатах организация показывает сумму полученной экономии заказчика- застройщика. Эта экономия согласно п.3.1.6 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций определяется по окончании строительства в виде разницы между суммой целевого финансирования и фактическими капитальными затратами (Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99).

При составлении баланса и отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- аккредитивы банков (Основание: п. 5 ПБУ 23/2011).

При составлении баланса доходы (расходы) по операциям хеджирования отражать в составе прочих доходов (расходов), аналогично процентам по кредитному договору, к которому заключен Процентный опцион Кэп.

### 10.4. Информация о займах (кредитах) (ПБУ 12/2008)

Задолженность по кредитам по состоянию на 31.12.2022 года:

№ п/п	Банк	Договор	Сумма кредита	Начисленные %
1	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №115-20/НКЛ – 1Ф.5 от 12.01.2021	1 455 899 779,92	337 915 409,43
2	ПАО Банк ФК	Договор	799 265 657,00	

	«Открытие»		невозобновляемой кредитной линии №116-20/НКЛ – 1Ф.5 от 30.12.2020		
3	ПАО Банк «Открытие»	ФК	Договор невозобновляемой кредитной линии №214-22/НКЛ – 1Ф от 23.09.2022	621 075 689,78	4 438 479,63
4	ПАО Банк «Открытие»	ФК	Договор невозобновляемой кредитной линии №4-22/НКЛ – 1Ф от 31.03.2022	78 646 587,00	109 458,82
	Всего			2 954 887 713,70	342 463 347,88

Кредиты являются целевыми, полученными на финансирование выданных обществом займов и на строительство объекта капитального строительства жилого дома №1.1 со встроенными нежилыми помещениями в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска

Задолженность по займам по состоянию на 31.12.2022 года отсутствует.

#### 10.5. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)

Наименование аффилированного лица	Характер отношений	Виды операций	Метод определения цены по операциям	Дебиторская задолженность/ Кредиторская задолженность Сумма, тыс. руб.
ООО «Монолитпроект Инжиниринг»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/ 645,7
ООО «Монолитстрой»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг, Векселя выданные, Займы выданные	По договору	1 451 524,3 / 6 054,7
ООО «Монолитхолдинг»	Учредитель	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/260,0
ООО «Первая башня»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Аренда имущества, предоставление займов	По договору	1 207 972,1 / 133,1
ООО «Финансово-расчетный центр»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/ 3 472,6
ООО «Азерит»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг Предприятие	По договору	89 016,2 / -
Генеральный директор	Осуществляет полномочия единоличного исполнительного	Отсутствуют	-	-



	органа			
Итого				2 748 512,6 / 10 566,1

- Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода по взаимозависимым лицам не начислялись.
- Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, переальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам по взаимозависимым лицам не производилось.
- Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу предприятия в 2022 г. составило 1 494,6 тыс. руб., материальная помощь не выплачивалась. Начисленная с них сумма страховых взносов – 254,5 тыс. руб.

В том числе размер выплат директору: вознаграждение по оплате труда (в том числе отпускные), выплаченное в 2022 г. составило 80,6 тыс. рублей. Ежемесячная премия не выплачивалась, разовая премия не выплачивалась. Начисленные страховые взносы на всю сумму вознаграждения на оплату труда директора составили – 24,3 тыс. руб.

#### 10.6. Информация о выданных векселях (ПБУ 15/2008)

Задолженность на 31.12.2022 г. по простому беспроцентному векселю, выданному ООО «Монолитстрой» составляет 5 961 000,00 руб. Срок платежа по векселю по предъявлению, но не ранее 31.12.2031 г.

#### 10.7. Информация о событиях после отчетной даты, которые бы требовали корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности и которые оказали бы, влияние на финансовое состояние Общества (п.27 ПБУ 4/99)

Предприятие на отчетную дату не имеет фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, т.е. событиями, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Существенные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность отсутствуют.

Общество на отчетную дату не имеет прекращаемой деятельности (операционного и географического сегмента (части сегмента), в рамках которого происходит прекращение деятельности).

#### 10.8. Информация о непрерывности деятельности (п.20 ПБУ 1/2008)

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «СЗ Универсалстрой» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, отсутствуют намерения и необходимость в ликвидации или существенном сокращении деятельности, и, следовательно, обязательства предприятия будут погашаться в установленном порядке.

#### 10.9. Информация об организациях, с которыми осуществлялись договоры предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами (п.19 ПБУ 9/99)

Операции с организациями, с которыми осуществлялись бы договоры, предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами отсутствовали в отчетном периоде.

#### 10.10. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах (ПБУ 8/2010)

Общество по состоянию на отчетную дату не имеет условных активов и условных обязательств, информация о которых подлежит раскрытию.

В качестве оценочных обязательств, присутствует резерв на отпуска, который начислен, по причине неиспользованных дней отпуска за 2022 год.

**10.11. Информация, связанная с признанными в бухгалтерском балансе обязательствами (выданные обеспечения под собственные обязательства) (Информации Минфина России от 22.06.2011 N ПЗ-5/2011)**

Способами обеспечения исполнения обязательств перед банком по кредитным договорам являются:

- залог права аренды 31 земельного участка по ул.Азовской г.Красноярск;
- залог прав аренды земельных участков Солонцы 500000 м2, кадастровый номер 24:11:0290109:416, 250000 м2, кадастровый номер 24:11:0290109:853;
- залог прав аренды 25 земельных участков г.Красноярск, ул.Азовская;
- залог прав аренды земельного участка г.Красноярск, ул.Азовская, кадастровый №24:50:0000000:154954.
- в обеспечение исполнения обязательств по целевым кредитным договорам в залог ПАО Банк "Финансовая корпорация открытие» переданы участниками (учредителями) Общества доли в Уставном капитале:  
ООО «Монолитхолдинг» в размере 100% (номинальная стоимость 50 000 руб.).

**10.12. Информация о балансовой стоимости запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге (ФСБУ 5/2019)**

На 31.12.2022 года в балансе отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации.

**10.13. Информация об экологической деятельности организации (Письмо Минфина РФ N ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации")**

В отчетном периоде предприятие не осуществляло капитальных вложений, связанных с экологической деятельностью предприятия, не осуществляло приобретение (создание) объектов, связанных с экологической деятельностью, не производило модернизацию основных средств для совершенствования технологии и организации производства, улучшения качества продукции в ходе модернизации производственного (технологического) процесса, внедрения и освоения новых технологий производства, повышающих экологическую безопасность.

**10.14. Информация о рисках хозяйственной деятельности (Информация Минфина России N ПЗ-9/2012 "О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности")**

В процессе хозяйственной деятельности Предприятие подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Предприятия. В целях минимизации возможного негативного эффекта Предприятием предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Предприятие не исключает быть подверженным риску изменения цен на квадратные метры по заключаемым договорам долевого участия в сторону уменьшения.

Риск ликвидности связан с возможностями Предприятия своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, по причине отказа банка в проектном финансировании.

**Правовой риск**

В указанный период предприятию не были предъявлены иски требования контрагентами по факту неоплаты выполненных работ, оказанных услуг, поставленных товаров и т.п. В случае вынесения решений судами по спорным ситуациям и вступления их в законную силу, а также истечения сроков на обжалование предприятие осуществит оплату. Взысканные в судебном порядке суммы задолженности, если таковые и будут, не будут являться основанием для контрагентов обратиться с заявлением о признании предприятия банкротом, т.к. оплата будет осуществлена по факту предъявления задолженности ко взысканию.

**10.15. Информация о лизинговых операциях (о выбранных условиях постановки лизингового имущества на баланс; о предстоящих лизинговых платежах в последующем отчетном периоде и до конца действия договора лизинга) (Приказ Минфина РФ от 17.02.1997 N 15 "Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга")**

Лизинговые операции в 2022 г. в балансе отсутствуют.

**10.16. Информация о влиянии распространения COVID-19 (ПЗ-14/2020 «О практике формирования в бухгалтерском учете информации в условиях распространения новой коронавирусной инфекции» от 15 июля 2020 г.)**

С начала 2020 г. по всему миру распространилась вспышка нового коронавируса (COVID-19), что повлияло на мировую, в том числе российскую экономику. Дополнительным фактором нестабильности стала специальная военная операция, проводимая Россией на Украине, а также введенные США и ЕС санкции в отношении России. Вследствие данных событий с марта 2020 г. в России наблюдался рост курса рубля к доллару США и евро, колебание цен на нефть, а также снижение биржевых индексов.

Компания считает распространение коронавируса, последствия проводимой СВО, введенные санкции, возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2022 г.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий Компания не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Резкий рост ключевой ставки ЦБ РФ существенно повлияет на финансовое состояние Общества.

Ожидается влияние на изменение стоимости услуг и материалов, используемых в строительстве, на спрос инвесторов на объекты недвижимости, что может привести к увеличению ожидаемых кредитных расходов. Ряд мер, поддержки строительной отрасли, предпринятых Правительством может несколько смягчить влияние коронавируса и СВО на потребительский спрос на объекты недвижимости. В настоящее время Компания внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Генеральный директор  
ООО «СЗ Универсалстрой»



В.Н. Прохоренко

20.02.2023 г.