

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

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Универсалстрой"</b>	по ОКПО 42577073		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 5024201668		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	<b>660077, Красноярский край, Красноярск г, 78 Добровольческой Бригады ул, дом 15, помещение 266 кб.5</b>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО Аудиторская фирма "Парето Консалтинг"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6455072909
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1196451022481

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	2 170 719	2 430 204	2 368 204
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 261	1 413	1 535
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 171 980</b>	<b>2 431 617</b>	<b>2 369 739</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	613 549	56 596	7 028
	в том числе:				
	незавершенные капитальные вложения по долевого строительству	12101	585 894	56 356	7 028
	материалы	12102	27 655	240	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	55 775	1 769	1 321
5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 107 843	382 539	145 148
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	982 268	164 233	24 200
	расчеты с покупателями и заказчиками	12302	328	393	-
	расчеты с инвесторами по ДДУ	12303	558 661	8 500	-
	расчеты с разными дебиторами	12306	566 313	209 356	120 875
	расчеты по налогам и сборам	12307	272	50	68

	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12308	1	7	5
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	312 972	450 355	41
	в том числе:				
	расчетные счета	12501	20 013	355	41
	аккредитивы	12502	292 959	450 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 090 139	891 259	153 538
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 262 119	3 322 876	2 523 277



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>				
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	6 852	3 057	(117)
	Итого по разделу III	1300	6 902	3 107	(67)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	3 769 795	2 636 163	2 370 987
	в том числе:				
	долгосрочные кредиты	14101	3 166 547	2 293 700	2 227 094
	проценты по долгосрочным кредитам	14102	603 248	342 463	143 893
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	55 362	14 461	5 961
	в том числе:				
	векселя выданные	14501	9 536	5 961	5 961
	инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	14502	45 826	8 500	-
	Итого по разделу IV	1400	3 825 157	2 650 624	2 376 948
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	645 906	661 188	139 466
	в том числе:				
	кредиты сроком погашения менее 12 месяцев	15101	645 906	661 188	139 466
5.3	Кредиторская задолженность	1520	269 878	7 946	6 845
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	101 674	7 553	-
	расчеты с разными кредиторами	15202	167 187	77	6 382
	расчеты по налогам и сборам	15203	603	311	49
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	61	-	15
	расчеты с персоналом по оплате труда	15205	351	5	399
	расчеты с покупателями и заказчиками	15206	2	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1 441	11	85
	Прочие обязательства	1550	512 835	-	-
5.3	в том числе:				
	инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)		512 835	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 430 060	669 145	146 396
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 262 119	3 322 876	2 523 277



Руководитель

(подпись)

Прохоренко Василий  
Николаевич

(расшифровка подписи)

11 марта 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	<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 ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		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	-	(7 011)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(7 011)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	385 313	411 589
	Проценты к уплате	2330	(348 821)	(376 243)
	Прочие доходы	2340	1 340	349
	в том числе: прочие внереализационные доходы	23401	1 340	349
	Прочие расходы	2350	(33 086)	(24 716)
	в том числе: расходы на услуги банка	23501	(23 559)	(19 584)
	штрафы, пени, неустойки к оплате	23502	(145)	(54)
	прочие внереализационные расходы	23503	(9 382)	(5 078)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 746	3 968
	Налог на прибыль	2410	(951)	(794)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(951)	(794)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 795	3 174

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	3 795	3 174
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Прохоренко Василий  
Николаевич**

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2023
42577073	
5024201668	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / OKФC

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Универсалстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	50	-	-	-	(117)	(67)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 174	3 174
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 174	3 174
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 2022 г. За 2023 г.	3200	50	-	-	-	3 057	3 107
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 795	3 795
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 795	3 795
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	50	-	-	-	6 852	6 902

## 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	(67)	3 174	-	3 107
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(67)	3 174	-	3 107
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(117)	3 174	-	3 057
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(117)	3 174	-	3 057
по другим статьям капитала					
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	6 902	3 107	(67)



**Прохоренко Василий Николаевич**

Руководитель учредитель (расшифровка подписи)

11 марта 2024

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

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Универсалстрой"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью</u> Ответственностью <u>/ Частная собственность</u> Единица измерения: <u>в тыс. рублей</u>	Дата (число, месяц, год) _____	Форма по ОКУД _____	<b>Коды</b>		
	_____ по ОКПО	_____	0710005		
	ИНН _____	_____	31	12	2023
	по ОКВЭД 2 _____	_____	42577073		
	_____ по ОКОПФ / ОКФС _____	_____	5024201668		
	_____ по ОКЕИ _____	_____	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	212 378	78 800
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	538	22
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	211 840	78 778
Платежи - всего	4120	(1 608 361)	(397 645)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 183 477)	(167 177)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 886)	(2 226)
процентов по долговым обязательствам	4123	(158 772)	(181 382)
налога на прибыль организаций	4124	-	(471)
прочие платежи	4129	(262 226)	(46 389)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 395 983)	(318 845)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	203 615	261 262
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	39 988	18 430
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	163 627	242 832
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(80 430)
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)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	203 615	180 832









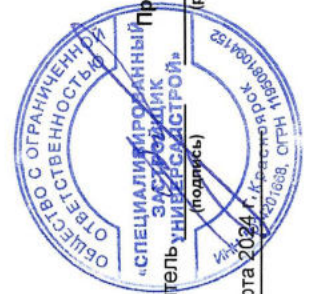
4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

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	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
														выбыло	выбыло
Запасы - всего	5400	за 2023г.	56 596	-	56 596	557 566	(613)	-	-	-	-	-	613 549	-	613 549
	5420	за 2022г.	7 028	-	7 028	49 568	-	-	-	-	-	-	56 596	-	56 596
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	240	-	240	185 673	(613)	-	-	-	-	-	27 655	-	27 655
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	240	-	-	-	-	-	-	240	-	240
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
незавершенные капитальные вложения по долевого строительству	5407	за 2023г.	56 356	-	56 356	371 893	-	-	-	-	-	-	585 894	-	585 894
	5427	за 2022г.	7 028	-	7 028	49 328	-	-	-	-	-	-	56 356	-	56 356



## 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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



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

11 марта 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					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	11 500	-	550 161	-	(3 000)	-	(512 835)	-	-	45 826	-
	5521	за 2022г.	3 000	-	8 500	-	-	-	-	-	-	11 500	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	3 000	-	-	-	(3 000)	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с инвесторами по ДДУ	5505	за 2023г.	8 500	-	550 161	-	-	-	(512 835)	X	X	45 826	-
	5525	за 2022г.	-	-	8 500	-	-	-	-	X	X	8 500	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	371 039	-	1 211 312	-	(33 169)	-	512 835	-	-	2 062 017	-
	5530	за 2022г.	142 148	-	231 039	-	(2 148)	-	-	-	-	371 039	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	393	-	117	-	(182)	-	-	-	-	328	-
	5531	за 2022г.	-	-	393	-	-	-	-	-	-	393	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	161 233	-	853 938	-	(32 903)	-	-	-	-	982 268	-
	5532	за 2022г.	21 200	-	140 033	-	-	-	-	-	-	161 233	-
Прочая	5513	за 2023г.	209 413	-	357 257	-	(84)	-	-	-	-	566 586	-
	5533	за 2022г.	120 948	-	90 613	-	(2 148)	-	-	-	-	209 413	-
расчеты с инвесторами по ДДУ	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	512 835	X	X	512 835	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	382 539	-	1 761 473	-	(36 169)	-	X	-	-	2 107 843	-
	5520	за 2022г.	145 148	-	239 539	-	(2 148)	-	X	-	-	382 539	-

## 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

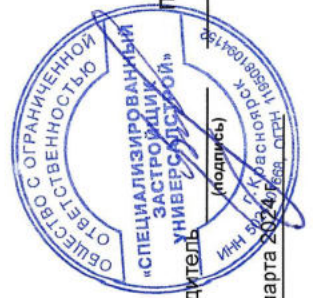
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 650 624	1 896 898	419 557	(158 772)	(983 150)	-	3 825 157	
	5571	за 2022г.	2 376 948	769 143	379 952	(214 231)	(661 188)	-	2 650 624	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	2 636 163	1 343 162	419 557	(158 772)	(470 315)	-	3 769 795	
	5572	за 2022г.	2 370 987	760 643	379 952	(214 231)	(661 188)	-	2 636 163	
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
векселя выданные	5555	за 2023г.	5 961	3 575	-	-	-	X	9 536	
	5575	за 2022г.	5 961	-	-	-	-	X	5 961	
инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	5556	за 2023г.	8 500	550 161	-	-	-	X	45 826	
	5576	за 2022г.	-	8 500	-	-	-	X	8 500	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	669 134	262 556	155	(486 299)	(77)	-	1 428 619	
	5580	за 2022г.	146 311	7 869	-	(146 234)	-	-	669 134	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	7 553	94 669	145	(693)	-	-	101 674	
	5581	за 2022г.	-	7 553	-	-	-	-	7 553	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	2	-	-	-	-	2	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	311	286	10	(4)	-	-	603	
	5583	за 2022г.	49	311	-	(49)	-	-	311	
кредиты	5564	за 2023г.	661 188	-	-	(485 597)	-	-	645 906	
	5584	за 2022г.	139 466	-	-	(139 466)	-	-	661 188	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	77	167 187	-	(77)	-	-	167 187	
	5586	за 2022г.	6 382	-	-	(6 305)	-	-	77	
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2023г.	-	61	-	-	-	X	61	
	5587	за 2022г.	15	-	-	(15)	-	X	-	
расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2023г.	5	351	-	(5)	-	X	351	
	5588	за 2022г.	399	5	-	(399)	-	X	5	





## 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	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



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

11 марта 2024

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	1 438
Отчисления на социальные нужды	5630	-	237
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	5 336
Итого по элементам	5660	-	7 011
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

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



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

11 марта 2024 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	-	-	-	-	-
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	11	1 430	-	-	1 441



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

11 марта 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	471 064	7 500	-
в том числе:				
Средства инвесторов на счета эскроу	5801	471 064	7 500	-
Выданные - всего	5810	9 606 893	8 333 093	8 231 563
в том числе:				
Перед банками	5811	9 606 893	8 333 093	8 231 563



**Прохоренко Василий  
Николаевич**

(расшифровка подписи)

Руководитель

11 марта 2024 г.

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

**ПОЯСНЕНИЯ**

**к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «СЗ Универсалстрой»  
за 2023 год**

**г. Красноярск**



## **р.10 Иная информация, раскрываемая в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 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 31.12.2023 г. 0 человек – штатных сотрудников в предприятии нет, на постоянной основе работают 2 совместителя.

Уставный капитал ООО «СЗ Универсалстрой» - 50,0 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023 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 жилых домов в жилом районе «Плодово-ягодный» :

жилой дом № №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 31.12.2023 года составляют 512 834,7 тыс.руб.

жилой дом № №1.2 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-149-2023 от 03.10.2023 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2023 года составляют 25 416,7 тыс.руб.

жилой дом № №1.3 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-149-2023 от 03.10.2023 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2023 года составляют 20 409,3 тыс.руб.

жилой дом № №1.4 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-148-2023 от 03.10.2023 г. ДДУ по объекту на 31.12.2023 не заключены.

жилой дом № №1.5 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-150-2023 от 03.10.2023 г. ДДУ по объекту на 31.12.2023 не заключены.

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 31.12.2023 составляет 471 063,8 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. Общество не признает в бухгалтерском учете право пользования активом (земельным участком) и обязательство по аренде (ФСБУ 25/2018), в связи с невозможностью определить ставку дисконтирования по абз.1 п.15 ФСБУ 25/2018, так и ставку, по которой арендатор привлекает/ мог бы привлечь заем на срок, сопоставимый со сроком аренды (абз.2 п.15 ФСБУ 25/2018). 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.

С момента начала строительства общехозяйственные расходы распределяются между расходами текущего периода и списываются в дебет счета 08.10.4 «Общехозяйственные расходы на строительство» (распределяются по объектам строительства пропорционально затратам собранным на счете 08.10.3 «Строительство объектов»). Для распределения общехозяйственных расходов принимается пропорция между доходами, полученными в качестве выручки (без НДС), отраженной на счете 90 и затратам на строительство, отраженным на счете 08.10.3 «Строительство объектов».

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 и среднедневного заработка. 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.

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. Признание дохода осуществляется на дату исполнения Застройщиком своих обязательств перед инвесторами: завершения всех работ (формирование полной стоимости Объекта строительства) и завершения в целом по Объекту строительства передачи инвесторам по Актам приема-передачи объектов недвижимости (или направление инвесторам односторонних актов приема-передачи). 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 31.12.2023 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	1 151 925 201,68	513 159 151,68
2	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №116-20/НКЛ – 1Ф.5 от 30.12.2020	716 826 175,00	
3	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №214-22/НКЛ – 1Ф от 23.09.2022	830 300 942,90	42 320 436,41
4	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №4-22/НКЛ – 1Ф от 31.03.2022	73 019 778,00	105 628,61
5	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №49-23/НКЛ – 1Ф от 29.03.2023	483 177 712,76	20 246 443,71
6	ПАО Банк ФК «Открытие»	Договор невозобновляемой кредитной линии №50-23/НКЛ – 1Ф от 29.03.2023	557 203 815,75	27 418 089,67
	Всего		3 812 453 626,09	603 247 750,08

Кредиты являются целевыми, полученными на финансирование выданных обществом займов и на строительство объектов капитального строительства жилых домов №1.1 со встроенными нежилыми помещениями и домов №1.2 и №1.3 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска

Задолженность по займам по состоянию на 31.12.2023 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	/ 1 592,4
ООО «Монолитстрой»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг, Векселя выданные, Займы выданные	По договору	1 564 415,5 / 5 961,0
ООО «Монолитхолдинг»	Учредитель	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/558,1
ООО «Первая башня»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Аренда имущества, предоставление займов	По договору	1 199 053,4/
ООО «Финансово-расчетный центр»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/ 6 119,3
ООО «Азерит»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	598 700,3/ 5,0
ООО «Монолитинвест плюс»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочие операции	По договору	3 000/
ООО «Монолитхолдинг Недвижимость»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение услуг	По договору	28 779,5/
ООО СЗ «Преображеский 22»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочие операции	По договору	/ 25 214,7
ООО СЗ «Преображенский 6»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочие операции	По договору	/ 75 286,2
ООО СЗ «Преображенский 8»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочие операции	По договору	/ 66 298,1
ООО СЗ «Технический заказчик»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	280,6 / 10 647,3
Генеральный директор	Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа	Отсутствуют	-	-
Итого				3 394 229,3 / 191 682,1

- Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода по взаимозависимым лицам не начислялись.



- Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам по взаимозависимым лицам не производилось.
- Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу предприятия в 2023 г. составило 4 847,3,6 тыс. руб., материальная помощь не выплачивалась. Начисленная с них сумма страховых взносов – 756,0 тыс. руб.

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

Задолженность на 31.12.2023 г. по выданным векселям составляет 9 535 803,09 руб. в том числе : 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., по простому беспроцентному векселю, выданному ООО «Карго» составляет 3 574 803,09 руб. Срок платежа по векселю по предъявлению, но не ранее 02.04.2029 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 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 2023 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,

залог прав аренды земельного участка г.Красноярск, ул.Азовская, кадастровый №24:50:0000000:154957.

- 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 31.12.2023 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 были предъявлены иски 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.

Фактором нестабильности продолжают являться специальная военная операция, проводимая Россией на Украине, а также введенные США и ЕС санкции в отношении России. Вследствие данных событий в 2023 г. в России наблюдался рост курса рубля к доллару США и евро, колебание цен на нефть, а также снижение биржевых индексов.

Компания считает 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 2023 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, принятых Правительством может несколько смягчить влияние санкций и СВО на потребительский спрос на объекты недвижимости. В настоящее время Компания внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

**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 2023 г. в балансе отсутствуют.

Генеральный директор  
ООО «СЗ Универсалстрой»



В.Н. Прохоренко

11.03.2024 г.



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

Юридический адрес: 143403, Россия, Московская обл. г. Красногорск, ул. Парковая, д.8А пом. 22  
Почтовый адрес: 660077, Россия, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15 пом. 266,  
тел. 8(391) 2749-799, 2749-796, факс 8(391) 2749-780  
e-mail: [DranishnikovaIA@monolit-holding.ru](mailto:DranishnikovaIA@monolit-holding.ru), <http://www.monolit-holding.ru>

Заместителю руководителя  
службы строительного  
надзора и жилищного  
контроля Красноярского края  
Шаповалову Э.В.

Пояснительная записка

Сообщаем Вам, что аудиторское заключение к годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Универсалстрой» не может быть предоставлено в течении 90 дней после окончания 4 квартала 2023 года, в связи с тем, что согласно календарному плану договора на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, срок предоставления аудиторского заключения установлен позднее 31.03.2024 г.

ООО СЗ «Универсалстрой» обязуется дополнительно предоставить аудиторское заключение после их получения от аудиторской компании.

Генеральный директор



В.Н. Прохоренко