



Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис»

Адрес местонахождения: 660075, г. Красноярск, ул. Мзержака, 18 «г», офис 308,
ИНН 2460049915, КПП 246001001, р/с 40702810703000001690 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва,
к/с 30101810145250000411, БИК 044525411
E-mail: auditservis@mail.ru, тел: 8-391-276-76-62; 7 (983) 576-40-24

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Универсалстрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Универсалстрой» (ОГРН 1195081094152), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Универсалстрой» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Н.А. Науменко
Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706017750)



Аудиторская организация:
общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис»,
660075, город Красноярск, улица Маерчака, дом 18 «г»,
ОРНЗ 11606061216

«15» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	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
	Итого по разделу I	1100	2 431 617	2 369 739	1 667
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
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	-	-

4

	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
	БАЛАНС	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.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
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)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
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	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
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
	БАЛАНС	1700	3 322 876	2 523 277	6 759

Руководитель



Прохоренко Василий
Николаевич

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Универсалстрой"	ИНН	42577073		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5024201668		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	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

Прохоренко Василий
Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
42577073		
5024201668		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный 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

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	50	-	-	-	(167)	(117)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	50	50
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	50
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	50
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)
За 2022 г.							
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	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(117)	50	(67)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(117)	50	(67)
в том числе:				
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)
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	3 107	(67)	(117)



Прохоренко Василий Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

20 февраля 2023 г.

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

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
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)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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.
Денежные потоки от финансовых операций			
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
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	450 314	15
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	41	26
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	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.



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)		начисление процентов (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	-
	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

Прохоренко Василий

Николаевич

(подпись)

(подпись)

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		балансовая стоимость		поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (выдачей)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости		убыток от снижения стоимости					
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	-	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 долевым 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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Прохоренко Василий
Николаевич
(Подпись)

(Подпись)

Руководитель

20 февраля 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности
Изменения за период

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				в течение периода				На конец периода					
			уценная 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	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	уценная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
															уценная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2022г.	3 000	-	8 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 500	-
	5521	за 2021г.	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
в том числе:																
	Расчеты с покупателями и заказчиками															
Авансы выданные	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2022г.	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
	5523	за 2021г.	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
расчеты с инвесторами по ДДУ	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	8 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 500
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
	Расчеты с покупателями и заказчиками															
Авансы выданные	5510	за 2022г.	142 148	-	231 039	-	-	-	(2 148)	-	-	-	-	-	371 039	-
	5530	за 2021г.	1 729	-	140 482	-	-	-	(63)	-	-	-	-	-	142 148	-
в том числе:																
	Расчеты с покупателями и заказчиками															
Прочая	5511	за 2022г.	-	-	393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	393	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5512	за 2022г.	21 200	-	140 033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161 233	-
	5532	за 2021г.	21 200	-	21 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 200	-
в том числе:																
	Расчеты с покупателями и заказчиками															
Прочая	5513	за 2022г.	120 948	-	90 613	-	-	-	(2 148)	-	-	-	-	-	209 413	-
	5533	за 2021г.	1 729	-	119 282	-	-	-	(63)	-	-	-	-	-	120 948	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
	Расчеты с покупателями и заказчиками															
Прочая	5500	за 2022г.	145 148	-	239 539	-	-	-	(2 148)	-	-	-	-	-	382 539	-
	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 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление		погашение	выбыло	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 376 948	769 143	379 952	(214 231)	-	-	(661 188)	-	-	2 650 624
	5571	за 2021г.	-	2 408 338	249 413	(139 337)	-	-	(139 466)	-	-	2 376 948
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	2 370 987	760 643	379 952	(214 231)	-	-	(661 188)	-	-	2 638 163
	5572	за 2021г.	-	2 400 377	249 413	(139 337)	-	-	(139 466)	-	-	2 370 987
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
векселя выданные	5555	за 2022г.	5 961	5 961	-	-	-	-	-	X	X	5 961
	5575	за 2021г.	-	5 961	-	-	-	-	-	X	X	5 961
инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	5556	за 2022г.	-	8 500	-	-	-	-	-	X	X	8 500
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	146 311	7 869	-	(146 234)	-	-	661 188	-	-	669 134
	5580	за 2021г.	6 876	18 880	190	(19 101)	-	-	139 466	-	-	146 311
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	-	7 563	-	-	-	-	-	-	-	7 563
	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	-	-	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	837	6	(15)	-	-	-	X	X	15
	5587	за 2021г.	9	5	6	(399)	-	-	-	X	X	15
расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2022г.	399	5	-	-	-	-	-	X	X	399
	5588	за 2021г.	10	4 001	(3 612)	-	-	-	-	X	X	399
Итого	5550	за 2022г.	2 523 259	777 012	379 952	(360 465)	-	-	X	-	-	3 319 758
	5570	за 2021г.	6 876	2 425 218	249 603	(158 438)	-	-	X	-	-	2 523 259

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 Николаевич
(подпись) Николаевич
(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) Должность: Руководитель (подпись)

20 февраля 2023 г.

22

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 Василий
 Николаевич
 (подпись)



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) Васильев (расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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 нет, 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 эскароу.

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, нереальных 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 (выдавшие 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.