

ИНН 7451043955. КПП 745101001. БИК 046577446. Корреспондентский счет 30101810165770000446.
Юридический адрес: 454092, г. Челябинск, ул. Елькина, 90А-34.
Почтовый адрес: 454010, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 5, оф. 210.
Расчетный счет 40702810824120000601 в Филиале ПАО «УРАЛСИБ» в г. Екатеринбург.
Регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций – 11606069485.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Уралавтострой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой» (ОГРН 1067445004560, ИНН 7445028885), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики (далее – годовая бухгалтерская отчетность).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание:

- на чистые активы Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой», отраженные по строке 3600 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала по состоянию на 31.12.2021, которые значительно меньше величины уставного капитала. Чистые активы по состоянию на 31.12.2021 являются отрицательными и составляют (-) 8 310 тыс. руб.;
- на чистые активы Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой», отраженные по строке 3600 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала по состоянию на 31.12.2022, которые значительно меньше величины уставного капитала. Чистые активы по состоянию на 31.12.2022 являются отрицательными и составляют (-) 7 176 тыс. руб. Отрицательное значение чистых активов в 2022 году уменьшилось по сравнению с показателем на конец 2021 года в связи с получением в 2022 году положительного результата о финансово-хозяйственной деятельности (чистой прибыли) в размере 1 134 тыс. руб.
- на чистые активы Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой», отраженные по строке 3600 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала по состоянию на 31.12.2023, которые значительно меньше величины уставного капитала. Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 являются отрицательными и составляют (-) 6 570 тыс. руб. Отрицательное значение чистых активов в 2023 году уменьшилось по сравнению с показателем на конец 2022 года в связи с получением в 2023 году положительного результата о финансово-хозяйственной деятельности (чистой прибыли) в размере 607 тыс. руб.
- на сведения, представленные в разделе «Непрерывность деятельности и чистые активы» пояснений к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год, которые описывают факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой».

Также мы обращаем внимание на информацию, представленную в разделе «События после отчетной даты» пояснений к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год о предъявлении к Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой» требований в размере 13 948 тыс. руб., взыскание которых производится в судебном порядке. На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности, а также на дату выдачи аудиторского заключения судебное разбирательство не завершено.

Исполнительный орган Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой» при подготовке годовой бухгалтерской отчетности исходил из допущения того, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Вышеуказанные факторы, события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой» продолжать непрерывно свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и участников 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.

Участники несут ответственность за надзор над 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:

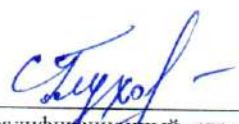
- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием 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, 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 участниками аудируемого лица, которые наделены полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение

 Глухов Сергей Васильевич,
квалификационный аттестат аудитора № 043402 на право проведения
общего аудита, выдан 20.06.2002 решением ЦАЛАК от 28.03.2002
(протокол № 104) без ограничения срока действия; член СРО ААС,
основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и
аудиторских организаций – 21706044118.

Директор ООО АЦ «Алгоритм»



 Глухов Сергей Васильевич,
квалификационный аттестат аудитора № 043402 на право проведения
общего аудита, выдан 20.06.2002 решением ЦАЛАК от 28.03.2002
(протокол № 104) без ограничения срока действия; член СРО ААС,
основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и
аудиторских организаций – 21706044118.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический центр «Алгоритм».

Основной государственный регистрационный номер 1027402927750.

Юридический адрес: 454092, г. Челябинск, ул. Елькина, 90А-34.

Почтовый адрес: 454010, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 5, оф. 210.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

ОРНЗ 11606069485.

29 апреля 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Организация		Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УРАЛАВТОСТРОЙ"	по ОКПО	94839542		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7445028885		
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)		456313, Челябинская область, г.о. Миасский, г Миасс, ул Азовская, дом 21, помещение 6				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		ООО АЦ "АЛГОРИТМ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7451043955			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027402927750			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	27 887	21 466	96
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	31 881	153 725	3 200
	в том числе:				
	Екатеринбург, Спутников-Ракетная 2 этап	1191	-	133 334	3 200
	Екатеринбург, Спутников-Ракетная 3-6 этап	1192	16 668	13 223	-
	Миасс, б-р Карпова 3	1193	15 212	7 168	-
	Итого по разделу I	1100	59 768	175 191	3 296
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	28 481	985
	в том числе:				
	квартиры для перепродажи	1211	-	24 105	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 378	48 819	50 251
	в том числе:				
	задолженность по ДДУ	1231	-	-	313
	займы выданные	1232	-	25 551	38 999

	задолженность покупателей	1233	2 809	13 595	-
	налоги и сборы	1234	372	13	-
	прочее	1235	42	9 174	-
	авансы выданные	1236	28	485	-
	расходы буд.периодов	1237	127	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	205	3 548	1 721
	Прочие оборотные активы	1260	500 578	-	354 393
	в том числе:				
	П.Новогорный	1261	-	-	1 245
	Екатеринбург, Спутников-Ракетная, 1 этап	1262	-	-	353 148
	Екатеринбург, Спутников-Ракетная, 2 этап	1263	500 578	-	-
	Итого по разделу II	1200	504 161	80 848	407 350
	БАЛАНС	1600	563 929	256 039	410 646

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 580)	(7 186)	(8 320)
	Итого по разделу III	1300	(6 570)	(7 176)	(8 310)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	309 382	41 135	291 285
	в том числе:				
	займы	1411	273 039	-	-
	кредиты	1412	36 343	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	309 382	41 135	291 285
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	251 882	55 874	21 530
	в том числе:				
	проценты по займам к уплате	1511	13 653	-	-
	кредит	1512	226 983	-	-
	проценты по кредиту к уплате	1513	11 246	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	8 923	166 206	106 141
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	311	-	-
	в том числе:				
	резервы отпусков и страх.взносов	1541	311	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	261 116	222 080	127 671
	БАЛАНС	1700	563 929	256 039	410 646

Руководитель

Тургумбаев Валихан
Урмбаевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УРАЛАВТОСТРОЙ"**

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

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
	0710002		
	31	12	2023
	94839542		
	7445028885		
	71.12.2		
	12300		16
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	32 429	47 334
	Себестоимость продаж	2120	(26 359)	(22 115)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 070	25 219
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 070	25 219
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	37	13 494
	Прочие расходы	2350	(4 219)	(35 251)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 888	3 462
	Налог на прибыль	2410	(1 281)	(2 328)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	607	1 134

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	607	1 134
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Тургумбаев Валихан
Урсбаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.			Коды		
Форма по ОКУД			0710004		
Дата (число, месяц, год)			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УРАЛАВТОСТРОЙ"		94839542		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7445028885		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2				
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС		12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(8 320)	(8 310)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 134	1 134
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 134	1 134
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.	3200	10	-	-	-	(7 186)	(7 176)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	607	607
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	-	X	-	607
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	10	-	-	-	(6 580)	(6 570)

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(8 310)	1 134	-	(7 176)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(8 310)	1 134	-	(7 176)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(8 320)	1 134	-	(7 186)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(8 320)	1 134	-	(7 186)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(6 570)	(7 176)	(8 310)


 Руководитель _____
 Тургумбаев Валихан
 Урсбаевич
 (подпись) (расшифровка подписи)
 29 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК УРАЛАВТОСТРОЙ"
 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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
94839542		
7445028885		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	29 073	329 828
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	27 541	27 885
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	9
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат от поставщиков	4114	-	2 500
поступления со счетов эскроу	4115	-	299 434
прочие поступления	4119	1 532	-
Платежи - всего	4120	(315 108)	(114 765)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(293 605)	(106 950)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 730)	(2 685)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(3 511)	(547)
налоги	4125	(1 091)	(977)
возврат ошибочно зачисленных средств	4126	-	(1 618)
прочие платежи	4127	-	(1 988)
штрафы, пени	4128	(13 785)	-
прочие платежи	4129	(386)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(286 035)	215 063
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 789	12 570
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	3 989	12 570
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
уступка прав требования	4215	1 800	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(10 170)
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	-	(10 170)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	5 789	2 400

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	277 203	36 684
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	13 877	36 684
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
кредит ПАО Сбербанк	4315	263 326	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(300)	(252 320)
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	(300)	(2 170)
договор новации от 24.01.2019	4324	-	(250 150)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	276 903	(215 636)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 343)	1 827
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 548	1 721
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	205	3 548
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Тургумбаев Валихан
Урсбаевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«СЗ Уралавтострой»

ООО «СЗ Уралавтострой»

456313, Челябинская область,
г. Миасс ул. Азовская, д.21, пом.6

Тел/факс (351)354-34-32

E-mail: uas-chel@mail.ru

р/счет 40702810207120004988

в ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»,

г. Челябинск

к/счет 30101810400000000711

БИК 047501711

ИНН 7445028885 КПП 741501001

ОГРН 1067445004560

ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло			Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	начислено амортиза- ции		Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-



Тургумбаев Валихан
Урсбаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

29 марта 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения							
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	22 000	(534)	9 500	(81)	81	(3 079)	-	-	-	31 419	(3 533)	
	5210	за 2022г.	195	(99)	52 217	(30 412)	1 789	(2 224)	-	-	-	22 000	(534)	
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2023г.	195	(154)	-	(81)	81	(41)	-	-	-	114	(114)	
	5211	за 2022г.	195	(99)	-	-	-	(55)	-	-	-	195	(154)	
Другие виды основных средств	5202	за 2023г.	8 581	(69)	-	-	-	(277)	-	-	-	8 581	(346)	
	5212	за 2022г.	-	-	8 581	-	-	(69)	-	-	-	8 581	(69)	
Сооружения	5203	за 2023г.	13 224	(311)	-	-	-	(1 867)	-	-	-	13 224	(2 178)	
	5213	за 2022г.	-	-	43 635	(30 412)	1 789	(2 100)	-	-	-	13 224	(311)	
Транспортные средства	5204	за 2023г.	-	-	9 500	-	-	(894)	-	-	-	9 500	(894)	
	5214	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	153 725	388 233	-	(9 500)	532 458
	5250	за 2022г.	357 594	419 165	(570 817)	(52 217)	153 725
в том числе:							
Бульвар Карпова, 3У №3 (СПОРТИВНЫЙ)	5241	за 2023г.	7 168	8 044	-	-	15 212
	5251	за 2022г.	-	7 168	-	-	7 168
г. Екатеринбург (2 этап)	5242	за 2023г.	133 334	367 244	-	-	500 578
	5252	за 2022г.	3 200	130 134	-	-	133 334
г. Екатеринбург (3-6 этап)	5243	за 2023г.	13 223	3 445	-	-	16 668
	5253	за 2022г.	-	13 223	-	-	13 223
Автомобиль BMW X7 M50dX 2021	5244	за 2023г.	-	9 500	-	(9 500)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
п.Новогорный	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	1 245	-	(1 245)	-	-
г. Екатеринбург 1 этап	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	303 559	216 423	(519 982)	-	-
Теплотрасса ЕКБ	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	-	30 412	-	(30 412)	-
Нежилое помещение (офис) ЕКБ	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	8 581	-	(8 581)	-
СЕТИ Канализация (водоотведение ЕКБ)	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	10 851	-	(10 851)	-
СЕТИ Водоснабжение (ЕКБ)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	2 373	-	(2 373)	-
Оплаченные авансы по объекту Екатеринбург 1 этап		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	49 590	-	(49 590)	-	-
в т.ч. (строка 5242) Оплаченные авансы по Екатеринбургу 2 этап		за 2023г.	-	39 818	-	-	39 818
		за 2022г.	-	-	-	-	-
в т.ч.ч. (строка 5243) Оплаченные авансы по Екатеринбургу 3-6 этап		за 2023г.	-	450	-	-	450
		за 2022г.	-	-	-	-	-
в т.ч. (строка 5241) Оплаченные авансы по объекту миасс Карпова, 3		за 2023г.	-	5 435	-	-	5 435
		за 2022г.	-	-	-	-	-
в т.ч. (строка 5242) материалы Екатеринбург 2 этап		за 2023г.	-	234	-	-	234
		за 2022г.	-	-	-	-	-
в т.ч. (строка 5241) материалы по объекту миасс Карпова, 3		за 2023г.	-	2 320	-	-	2 320
		за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
-------------------------	-----	-----------	-----------

Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260		
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261		
в том числе:	5270		
	5271		

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	42 227	42 227	42 227
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
 Тургумбаев Валихан
 Урсбаевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

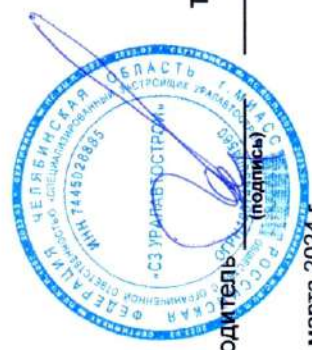
29 марта 2024 г.

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 коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель _____
Турлумбаев Валихан
Урсбаевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	28 481	-	28 481	78 228	(106 509)	-	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2022г.	985	-	985	74 568	(47 072)	-	-	-	X	28 481	-	28 481
	5401	за 2023г.	4 376	-	4 376	77 119	(81 496)	-	-	-	76 880	-	-	-
	5421	за 2022г.	985	-	985	28 349	(24 958)	-	-	-	27 790	4 376	-	4 376
	5402	за 2023г.	24 105	-	24 105	-	(24 105)	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5422	за 2022г.	-	-	-	46 061	(21 956)	-	-	-	-	24 105	-	24 105
	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2023г.	-	-	-	1 108	(1 108)	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	159	(159)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-



Тургумбаев Валихан
Урсбаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 марта 2024 г.

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

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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	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	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	48 819	-	17 483	-	(60 966)	-	-	-	-	-	5 337	(1 959)
	5530	за 2022г.	50 251	-	43 621	-	(45 052)	-	-	-	-	-	48 819	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	13 595	-	16 795	-	(27 541)	-	-	-	-	-	2 849	-
	5531	за 2022г.	10 285	-	31 196	-	(27 885)	-	-	-	-	-	13 595	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	485	-	188	-	(628)	-	-	-	-	-	45	(17)
	5532	за 2022г.	654	-	435	-	(604)	-	-	-	-	-	485	-
Прочая	5513	за 2023г.	34 739	-	500	-	(32 797)	-	-	-	-	1	2 443	(1 942)
	5533	за 2022г.	39 312	-	11 990	-	(16 563)	-	-	-	-	-	34 739	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	48 819	-	17 483	-	(60 966)	-	-	X	-	1	5 337	(1 959)
	5520	за 2022г.	50 251	-	43 621	-	(45 052)	-	-	X	-	-	48 819	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.			На 31 декабря 2022 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	1 984	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	42	-	-	-	-	-
прочая	5543	1 942	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

3.3. наличие и движение кредиторской задолженности											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-ность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолжен-ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	41 135	495 230	-	-	-	-	(226 983)	-	309 382
	5571	за 2022г.	291 285	-	-	(250 150)	-	-	-	-	41 135
	5552	за 2023г.	-	263 326	-	-	-	-	(226 983)	-	36 343
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	41 135	231 904	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	291 285	-	-	(250 150)	-	-	-	-	273 039
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	41 135
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	222 080	138 216	24 935	(351 410)	-	-	226 983	-	260 804
	5580	за 2022г.	127 671	114 161	1 519	(23 053)	-	-	1 783	-	222 080
	5561	за 2023г.	164 274	138 248	-	(293 605)	-	-	-	-	8 917
	5581	за 2022г.	105 883	163 831	1 510	(106 950)	-	-	-	-	164 274
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2023г.	1 816	(36)	36	(1 817)	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	64	21	9	(61)	-	-	1 782	1	-
расчеты по налогам и взносам	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2023г.	55 874	-	-	(55 874)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	21 530	36 684	-	(2 340)	-	-	-	-	13 653
кредиты	5566	за 2023г.	117	4	-	(115)	-	-	-	-	55 874
	5586	за 2022г.	193	-	-	(78)	-	-	1	-	5
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	226 983	X	117
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	226 983
проценты по кредиту	5568	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5588	за 2022г.	-	-	11 246	-	-	-	X	X	11 246
	5550	за 2023г.	263 215	633 446	-	(351 410)	-	-	X	X	-
	5570	за 2022г.	418 956	114 161	24 935	(273 203)	-	-	X	-	570 186
Итого					1 519			X	1 783	-	263 215

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	150	123 095	78 974
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	150	123 095	78 974
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Турдумбаев Валихан
Урсабаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	26 359	22 115
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	26 359	22 115

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



Руководитель
Тургумбаев Валихан
Урсбаевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

29 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	-	311	-	-	311
в том числе:						
Резервы предстоящих отпусков	5701	-	311	-	-	311



Тургумбаев Валихан
Урсабаевич
(расшифровка подписи)

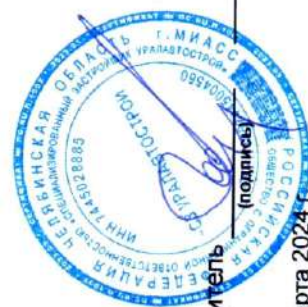
(подпись)

Руководитель

29 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	138 919	-	127 775
в том числе:				
поступления на счета эскароу от дольщиков по ДДУ (Екатеринбург, Спутников-Ракетная, 2 этап)	5801	138 919	-	-
поступления на счета эскароу от дольщиков по ДДУ (Екатеринбург, Спутников-Ракетная, 1 этап)	5802	-	-	127 775
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Тургумбаев Валихан
Урсабаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель

Тургумбаев Валихан
Урсабаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

МИАСС
Министерства
Интелектуальной
Собственности
и Информационных
Технологий
Республики
Беларусь

29 марта 2024 г.

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой» за 2023 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все представленные числовые данные указаны в тыс. руб., если не указано иное.

I. Информация об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Уралавтострой» (далее по тексту – Общество).

Сокращённое наименование: ООО «СЗ Уралавтострой».

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1067445004560.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7445028885.

Код причины постановки на учет (КПП): 741501001.

Дата регистрации: 09.03.2006.

Зарегистрировано: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области.

Свидетельство о государственной регистрации: серия 74 № 004490506.

Юридический и почтовый адрес:

456313, Челябинская область, г. Миасс, ул. Азовская, д. 21, пом. 6.

Телефон: 8(351) 54 34 32.

Сведения об уставном капитале на 31.12.2023

Единственный участник	Доля в уставном капитале, %	Номинальная стоимость вклада, тыс. руб.	С какого периода
Тургумбаев Валихан Урсбаевич (гражданин РФ, проживающий в г. Миасс, ИНН 742500052502)	50	5	с 09.03.2006
Блинов Вадим Николаевич (гражданин РФ, проживающий в г. Миасс, ИНН 741504209696)	50	5	с 15.06.2021

Уставный капитал оплачен полностью.

Информация о бенефициарных владельцах: Участниками Общества и конечными бенефициарами по состоянию на 31.12.2023 и на дату подписания отчетности являются:

- Тургумбаев Валихан Урсбаевич, гражданин РФ, проживающий в г. Миасс, ИНН 742500052502;
- Блинов Вадим Николаевич, гражданин РФ, проживающий в г. Миасс, ИНН 741504209696.

Доли В.У. Тургумбаева и В.Н. Блинова в уставном капитале ООО «СЗ Уралавтострой» находятся в залоге у залогодержателя ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» на основании договоров залога, заключенных с целью обеспечения кредитных обязательств, перечень договоров приводится в разделе «Поручительства и обеспечения».

Среднесписочная численность работников Общества: в 2023 году составляет 3 человека, в 2022 году – 1 человек.

Списочная численность работников Общества: по состоянию на 31.12.2023 составляет 7 человек. На 31.12.2022 списочная численность работников составляла 3 человека.

Сведения об обособленных подразделениях: по состоянию на 31.12.2023, как и на 31.12.2022 Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

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

Дополнительные виды деятельности, по которым в 2023 году были получены доходы:

- 68.20.2 Сдача внаём собственного нежилого недвижимого имущества.

Доля выручки от основного вида деятельности в общей выручке Общества в 2023 году составляет 100%. В 2022 году данный показатель составил 77,8%.

Регион деятельности: Челябинская область, город Миасс, Свердловская область город Екатеринбург.

Наличие членства в саморегулируемой организации: Общество по состоянию на 31.12.2023 не является членом саморегулируемой организации, так как фактически не осуществляет деятельность, требующую обязательного членства в саморегулируемых организациях.

Информация об органах управления

Высшим органом управления является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – директором.

Формирование Совета директоров и коллегиального исполнительного органа Уставом Общества не предусмотрено.

В 2023 году функции единоличного исполнительного органа Общества – директора осуществлял Тургумбаев Валихан Урсбаевич, гражданин РФ, на основании Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «СЗ Уралавтострой» от 10.01.2022, которым его полномочия определены на срок 3 года, до 11 января 2025 года.

Сведения об аудиторе

Общество с ограниченной ответственности «Аналитический центр «Алгоритм» (ООО АЦ «Алгоритм»).

Юридический адрес: 454092, г. Челябинск, ул. Елькина, 90а-34.

ИНН 7451043955, ОГРН 1027402927750.

Член СРО «Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606069485.

II. Информация о годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год и её составе

Бухгалтерская отчетность за 2023 год сформирована в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации. Бухгалтерская отчетность составлена без отступлений от правил бухгалтерского учета, раскрыты все существенные показатели.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена по формам, рекомендованным для применения Приказом Минфина РФ «О формах бухгалтерской отчетности» от 02.07.2010 № 66н. В состав годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с положениями учетной политики Общества входят следующие отчетные формы и пояснения:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в табличной форме)
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в текстовой форме).

III. Информация об организации учета и основных элементах учетной политики, её изменениях на следующий отчетный период

При ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н, федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Организация бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером, в соответствии с нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в РФ.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием программного обеспечения 1С: Бухгалтерия и 1С: Зарплата и управление персоналом на основе рабочего Плана счетов.

С 01.01.2023 скорректирован рабочий план счетов – выделены субсчета для учета единого налогового платежа и начисления страховых взносов по единому тарифу.

Начиная с 01.01.2023 Обществом применяется ФСБУ 27/2022 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Первичные учетные документы составляются на бумажных носителях или в электронном виде. В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы, утвержденные Госкомстатом России. При проведении хозяйственных операций, для оформления которых не предусмотрены типовые формы первичных документов, используются формы, встроенные в программу 1С. При отсутствии унифицированных форм применяются формы документов, разработанные и утвержденные Обществом, содержащие обязательные реквизиты, указанные в статье 9 Федерального закона «О бухгалтерском учете».

Для оформления фактов хозяйственной жизни также применяется форма универсального передаточного документа (УПД), рекомендованная ФНС России в Письме от 21.10.2013 №ММВ-20-3/96@. При изменении стоимости отгруженных товаров, выполненных работ, оказанных услуг, переданных имущественных прав применяется универсальный корректировочный документ (УКД), форма которого рекомендована ФНС России в Письме от 17.10.2014 №ММВ-20-15/86@.

Право подписи первичных учетных документов предоставлено должностным лицам, которые уполномочены на это соответствующей должностной инструкцией.

Бухгалтерский учет ведется с использованием утвержденных форм регистров бухгалтерского учета, предусмотренных используемой специализированной бухгалтерской программой. Регистры бухгалтерского учета, сформированные с применением специализированной бухгалтерской программы, распечатываются ежеквартально, не позднее последнего дня месяца, следующего за окончанием квартала, а по итогам года – не позднее 31 марта следующего года) и подписываются ответственными лицами.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности ежегодно по состоянию на 31 декабря, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета. Инвентаризация основных средств проводится не реже 1 раза в 3 года.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы».

Общество не имеет права на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую отчетность.

Изменения учетной политики на следующий отчетный год

Существенные изменения в учетную политику на 2024 год не вносились.

ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» применяется с отчетности за 2024 год, также с 2024 года начинает применяться на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в части учета капвложений в объекты нематериальных активов. В то же время, по состоянию на 31.12.2023 нематериальные активы в Обществе отсутствуют, поэтому порядок перехода не раскрывается.

В части капитальных вложений в нематериальные активы принято, что при одновременном создании нескольких объектов основных средств или нематериальных активов собственными силами капитальные вложения распределяются пропорционально объему выполненных работ по каждому объекту (основание: пункт 14.1 ФСБУ 26/2020).

Общество планирует применять ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01 апреля 2025 года, то есть в 2024 году данный в 2024 году досрочно не применяется.

Основные элементы учетной политики

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2021 «Основные средства» и 26/2021 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2021 №204н.

ФСБУ 6/2021 «Основные средства» применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2023 год. Общество не применяет ФСБУ 6/2021 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2021 ретроспективно. Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2023 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2023 года.

ФСБУ 26/2021 «Капитальные вложения» применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2023 год. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2021 перспективно.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2021, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 40 (Сорока) тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов основных средств:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- сооружения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель.

Самостоятельными инвентарными объектами основных средств, относящихся к группам 1) здания, строения, помещения; 2) сооружения; признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 50 (Пятьдесят) процентов первоначальной стоимости основного средства.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект основных средств со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно (25% и более) отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Все объекты основных средств после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Общество проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Объекты основных средств, предназначенные исключительно для извлечения доходов от предоставления их во временное владение и пользование учитываются обособленно на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

Финансовый результат от выбытия основных средств формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы отчетного периода, за исключением случаев, когда такие расходы являются существенными и признаются самостоятельными объектами основных средств.

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 №153н.

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится. Проверка НМА на обесценение не производится.

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. Если расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом. В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

Учет сырья и материалов (далее – материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2020 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2020 №180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2020 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по средневзвешенной себестоимости. Себестоимость единицы запаса при списании (отпуске) материалов определяется с учетом всех затрат на приобретение.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы», субсчет «Тара и тарные материалы», учетные цены не применяются.

Так как Обществом осуществляется строительство подрядным способом, то для учета движения материалов, переданных подрядчикам, применяется субсчет 10.07 «Материалы, переданные в переработку на сторону».

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 «Товары», с обособлением в аналитическом учете.

Учет товаров ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2020 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2020 №180н.

Товары учитываются Обществом по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением. Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 43 «Товары». Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» не используется.

Квартиры, остающиеся в распоряжении Общества после завершения строительства, если по ним не были заключены договоры долевого участия, учитываются Обществом по фактической себестоимости, и относятся непосредственно в дебет счета 43 «Готовая продукция». Выручка от реализации квартир формулируется в составе доходов по обычным видам деятельности.

Единицей бухгалтерского учета товаров и готовой продукции является номенклатурный номер.

При отпуске товаров и готовой продукции их оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы. Себестоимость единицы запаса при отпуске товаров определяется с учетом всех затрат на приобретение.

Резерв под обесценение материалов, товаров создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Проверка запасов на обесценение производится ежегодно, не ранее 01 октября и не позднее, чем по состоянию на 31 декабря. Для признания обесценения запасов необходимо, чтобы текущая рыночная стоимость запасов уменьшилась на 20% и более по сравнению с фактической себестоимостью запасов.

Незавершенное производство (затраты на изготовление продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Резерв под обесценение незавершенного производства (далее – НЗП) создается по каждому объекту строительства. Резерв под обесценение НЗП не создается, если на отчетную дату доля предполагаемой цены продажи единиц готовой продукции, являющихся конечным результатом производственного цикла, не ниже сформированной стоимости соответствующего НЗП и доли предполагаемых затрат на продажу.

Общество создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Общество отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода переносятся на счет 08.10 «Расходы на содержание службы заказчика-застройщика» без разделения по объектам. При вводе объекта строительства в эксплуатацию затраты заказчика-застройщика распределяются пропорционально прямым затратам по объектам строительства и включаются в стоимость объекта по статье «Затраты заказчика-застройщика».

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 №126н.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается однородная совокупность финансовых вложений (общая серия выпуска, партия и т.п.) или отдельная ценная бумага. В случае учета векселей, предоставленных займов, депозитных вкладов в кредитных организациях, вкладов по договору простого товарищества, приобретенной дебиторской задолженности на основании уступки права требования единицей финансовых вложений является каждая единица вложений.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретаемых за плату, принимается сумма затрат, уплаченных продавцу.

Финансовые вложения, которые не способны приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости, в бухгалтерской отчетности отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 25% процентов и более;

- наблюдается снижение величины поступающих доходов на 50% и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).

При наличии хотя бы одного из перечисленных условий Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Депозитные вклады учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках», субсчет «Депозитные счета» вне зависимости от признания их финансовыми вложениями. При этом в качестве финансовых вложений признаются депозитные вклады, размещенные на срок более 3-х календарных месяцев.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из средств массовой информации или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем Общества.

Если на отчетную дату у Общества имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем Общества.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в размере 100% от размера дебиторской задолженности.

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 №107н.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами Общества, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008, а также процентов и дополнительных расходов по целевым кредитам и займам, привлеченным с целью строительства объектов в рамках договоров долевого участия с применением эскроу-счетов. Проценты по целевым кредитам включаются в фактические затраты по строительству в разрезе объектов, учитываются на субсчете 08.10 по статье «Проценты по кредитам, займам, прочие расходы на обслуживание кредита, полученных для строительства объекта» до момента ввода объекта в эксплуатацию.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, 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. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 5 млн. руб. К инвестиционным активам не относятся объекты строительства, в отношении которых Обществом заключены инвестиционные договоры.

По займам (кредитам), полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива, определяется по следующей формуле:

$$\text{Пи} = \text{Пс} \times \text{Си} / \text{Вз},$$

где:

Пи – величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива;

Пс – совокупная сумма начисленных за отчетный период процентов по займам (кредитам) на общие цели;

Си – сумма израсходованных на инвестиционный актив средств займов (кредитов) на общие цели;

Вз – совокупная величина заимствований на общие цели.

Совокупная величина этих заимствований определяется путем сложения сумм займов (кредитов), полученных на общие цели в течение отчетного периода, и сумм неизрасходованных займов (кредитов) на общие цели на начало отчетного периода.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где ОценОбяз – величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату;

СрЗар_і – средний дневной заработок *i*-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 №922);

Дн_і – количество календарных дней отпуска, на которые *i*-й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

СтВз_і – суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам *i*-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n – количество работников на отчетную дату.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев, оно оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 №208н.

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2023 год. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются ретроспективно. ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2023 года включительно.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. В таком случае арендованное имущество учитывается на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по стоимости, указанной в договоре аренды, без учета НДС. В случае отсутствия в договоре аренды стоимости имущества, она может быть установлена на основании информации, полученной из прочих источников, в противном случае стоимость имущества определяется по стоимости 1 руб.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 №32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 №33н.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы от деятельности заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- доходы от продажи собственного жилого и нежилого недвижимого имущества.

Признание доходов (выручки) от реализации осуществляется по методу начисления.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Доходы от аренды нежилых помещений учитываются в составе прочих доходов.

Суммы страховых премий, уплаченные Обществом в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов Общества на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению Обществом от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

В составе расходов будущих периодов учитываются затраты на получение независимой (банковской) гарантии в случае, когда срок ее действия охватывает более одного отчетного периода (календарный год) и используется она в целях получения доходов также более одного отчетного периода.

Общество не применяет ПБУ 2/2008 так как не выступает в качестве подрядчика либо в качестве субподрядчика в договорах строительного подряда. Обществом выполняются функции застройщика капитального строительства.

Общество не применяет ПБУ 13/2000, так как не является получателем государственной помощи, предоставляемой коммерческим организациям и признаваемой как увеличение экономической выгоды конкретной организации в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

Общество не применяет ПБУ 18/02 в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Учет операций по капитальному строительству

Аналитический учет по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» ведется по затратам, связанным со строительством и приобретением основных средств, – по каждому строящемуся или приобретаемому объекту основных средств на соответствующих субсчетах. По строящимся объектам основных средств ведется аналитический учет статей затрат в разрезе разделов сметы расходов на капитальное строительство.

Затраты по объектам капитального строительства, сооружаемым за счет собственных и привлеченных средств (целевых средств дольщиков, а также заёмных средств), формируются от начала строительства до его завершения в разрезе соответствующих статей затрат.

Земельные участки, на которые право собственности приобретено с целью капитального строительства, до получения разрешения на строительство учитываются обособленно на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет «Строительство объектов основных средств». После начала осуществления затрат на строительство фактические расходы на приобретение земельного участка включаются в состав капитальных затрат по соответствующему объекту строительства.

Объектом учета затрат является объект строительства, на который Обществом в общеустановленном порядке получено разрешение на строительство и/или получены права на использование земельного участка с целью капитального строительства. Каждый такой объект учитывается обособленно на субсчете 08.03 в разрезе субконто «Объекты строительства».

Строительство ведется подрядным способом.

Учет фактических затрат по строительству организуется согласно типовым статьям затрат в строительстве.

Выполненные и оформленные в установленном порядке строительные работы отражаются Обществом (застройщиком) по договорной стоимости (с учетом НДС) согласно документам подрядных организаций, подтверждающим факт надлежащего выполнения работ (оказания услуг), в корреспонденции со счетом 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Затраты на капитальное строительство объектов формируются на счете учета вложений во внеоборотные активы в течение всего срока строительства. По завершении строительства, которое оформляется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, в случае необходимости несения расходов, предусмотренных проектно-сметной документацией, но не осуществленных в связи с сезонностью или наличием иных объективных обстоятельств, такие расходы на основании распорядительного документа по Обществу и приложений к нему учитываются на счете учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции со счетом 96 «Резервы предстоящих расходов». К таким расходам относятся:

- стоимость не принятых от подрядчиков выполненных строительно-монтажных работ (в связи с необходимостью устранения недостатков);
- стоимость работ, включенных в смету, но не выполненных на момент приемки объекта, необходимость выполнения которых подтверждена документально;
- стоимость благоустройства, в том числе, если невозможность выполнения данных работ объясняется сезонностью или на данном участке осуществляется строительство другого объекта;
- охрана строительной площадки;

- электрическая и тепловая энергия;
- затраты по передаче обслуживающим организациям, по оформлению необходимой документации;
- иные обоснованные расходы.

После выполнения и приемки работ, предусмотренных распорядительным документом, производится анализ экономии и перерасхода по статьям расходов, учтенных на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», при этом статьи расходов, по которым допущен перерасход, не принимаются в уменьшение налоговой базы по единому налогу.

Сумма выявленной экономии (сформирован остаток по кредиту счета 96) относится к прочим доходам. Датой признания доходов в виде экономии по статьям расходов, учтенных на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», является дата издания соответствующего распорядительного документа, которым подтверждаются результаты использования ранее зарезервированных сумм.

Сумма выявленного перерасхода (сформирован остаток по дебету счета 96) относится к прочим расходам, при этом сумма перерасхода не уменьшает налоговую базу по единому налогу. Датой признания прочих расходов в виде перерасхода по статьям затрат, учтенных на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», является дата издания соответствующего распорядительного документа, которым подтверждаются результаты завершения всех работ, выполнение которых планировалось при формировании затрат по счету 96.

Если фактически расходы, отражаемые на счете 96 по отдельным видам оценочных обязательств, в отчетном периоде не произведены, использование резервов, начисленных по этим оценочным обязательствам, переносится на следующий отчетный период на основании распорядительного документа.

Если после завершения строительства и определения финансового результата (по мере передачи квартир и нежилых помещений) выявляются дополнительные затраты, связанные со строительством, передачей, эксплуатацией и т.п., которые не были своевременно и обоснованно включены в себестоимость строительства (в том числе с использованием счета 96 «Резервы предстоящих расходов»), такие расходы относятся в состав прочих расходов и не принимаются в уменьшение финансового результата (в том числе для целей налогообложения).

По окончании строительства и по мере передачи квартир (нежилых помещений) дольщикам, инвесторам затраты на строительство, предусмотренные сметной документацией, финансирование которых осуществляется за счет целевых средств дольщиков, сравниваются с общим размером привлеченных целевых средств. При получении экономии затрат положительный финансовый результат относится в состав выручки от продаж по кредиту счета 90 «Продажи». В противном случае сумма перерасхода затрат (убыток) включается в состав прочих расходов.

Списание фактических затрат на строительство производится ежеквартально после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по мере передачи дольщикам построенных объектов по актам приема-передачи.

Финансовый результат по однородным объектам (квартирам, нежилым помещениям) одного объекта строительства, отражается в бухгалтерском учете в совокупности, то есть перерасход затрат по одному объекту уменьшает экономию по другому объекту в одном отчетном периоде (квартале).

Учет расчетов с дольщиками, инвесторами по капитальному строительству

Общество выступает застройщиком при капитальном строительстве объектов (многоквартирных жилых домов с встроенными нежилыми помещениями, административных зданий, нежилых зданий и т.п.). С целью финансирования капитального строительства Обществом заключаются договоры участия в долевом строительстве и инвестиционные договоры с последующей передачей построенных жилых и нежилых помещений в собственность дольщикам.

В случае заключения договоров инвестирования Обществом осуществляются операции и расчеты с обязательным соблюдением требований Федерального закона от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

В случае заключения договоров долевого участия Обществом осуществляются операции и расчеты с обязательным соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с условиями договоров и законодательством РФ, суммы по договорам долевого участия, инвестирования включают возмещение затрат на строительство и вознаграждение застройщика.

Вознаграждение застройщика формирует сумму доходов от реализации Общества, учитываемых на счете 90 «Продажи». Суммы, поступившие от дольщиков, инвесторов в счет вознаграждения застройщика, используются Обществом по своему усмотрению и в уставных целях. Выручка от реализации по вознаграждению застройщика формируется по мере передачи дольщикам, инвесторам построенных жилых и нежилых помещений по актам. В случае, если договорами долевого участия установлено вознаграждение в процентах от цены или в твердой сумме, при внесении дольщиком денежных средств по договору сумма вознаграждения выделяется из оплаченной стоимости в полной сумме по договору при первом поступлении и учитывается на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в составе авансов полученных.

Возмещение затрат на строительство является целевым поступлением и учитывается Обществом по после завершения строительства и раскрытия счетов-эскроу.

Обществом обеспечивается отдельный учет поступлений от дольщиков и инвесторов, отдельный учет финансируемых за счет них затрат, а также целевой характер их использования.

В связи с применением закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства, поступающие на счета эскроу учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в разрезе объекта строительства, дольщика и договора.

По окончании строительства фактические затраты сравниваются с общим размером привлеченных средств, при получении экономии затрат положительный финансовый результат относится в состав доходов от продаж. В противном случае сумма перерасхода затрат (убыток) включается в состав прочих расходов.

Особенности организации налогового учета

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы».

При определении объекта налогообложения не учитываются доходы, указанные в статье 251 Налогового кодекса РФ. Подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса РФ установлено, что для целей налогообложения не учитывается имущество, полученное налогоплательщиком в рамках целевого финансирования при условии ведения отдельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное налогоплательщиком и использованное им по назначению, определенному организацией (физическим лицом) – источником целевого финансирования или федеральными законами в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов.

Поскольку Общество осуществляет деятельность застройщика, при определении налоговой базы по единому налогу в отчетном (налоговом) периоде, не включаются целевые средства дольщиков, инвесторов, полученные в отчетном (налоговом) периоде, и учитываемые обособленно.

Налогообложение доходов и расходов по операциям с дольщиками, инвесторами и деятельности в области строительства производится в следующем порядке:

- сумма авансов в счет вознаграждения застройщика увеличивает величину доходов от реализации для целей налогообложения в момент фактического поступления денежных средств;
- сумма экономии затрат на строительство включается в состав доходов для целей налогообложения в отчетном периоде передачи объекта строительства дольщику, инвестору.

Выявление финансового результата по объектам строительства в виде экономии (перерасхода) затрат производится на последний календарный день отчетного квартала, в котором подписан акт приема-передачи дольщику, инвестору.

Полученный в одном отчетном периоде (квартал) положительный финансовый результат от завершения капитального строительства (экономия затрат на строительство) увеличивает налоговую базу по единому налогу, взимаемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Полученный в одном отчетном периоде (квартал) отрицательный финансовый результат от завершения конкретного капитального строительства (перерасход затрат на строительство) уменьшает налоговую базу по единому налогу, взимаемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

В случае, если строительство и ввод объектов осуществляется по очередям, то определение финансовых результатов может производиться как по очередям, так и после завершения строительства последней

очереди (во избежание формирования некорректных финансовых результатов), если в отношении каждой из очередей не выдается отдельное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В силу ограничений, присущих строительству, финансирование отдельных видов затрат может осуществляться на разных стадиях строительства (расходы на приобретение земельных участков, несение расходов на строительство инженерных и коммунальных сетей, внесение платы за подключение к сетям и т.п.), что может приводить к существенной разнице в финансовых результатах, полученных от ввода в эксплуатацию отдельных очередей строительства.

Особенности составления бухгалтерской отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 №43н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 №11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета.

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, участникам, кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от валюты баланса. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя по группе статей отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Незавершенные капитальные вложения в объекты основных средств, учитываемые на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы» и 07 «Оборудование к установке», отражаются в разделе I «Внеоборотные активы» бухгалтерского баланса по отдельной самостоятельно введенной строке «Строительство объектов основных средств».

Незавершенные капитальные вложения в объекты строительства по договорам инвестирования и долевого участия, учитываемые на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы», отражаются в бухгалтерском балансе по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы» и 1260 «Прочие оборотные активы» в зависимости от ожидаемого срока выбытия активов с выделением по отдельной самостоятельно введенной строке «Капитальное строительство по договорам инвестирования».

В бухгалтерском балансе капитальные вложения по договорам инвестирования отнесены к внеоборотным активам, если ожидаемый срок их выбытия превышает 12 месяцев после отчетной даты. Соответственно, капитальные вложения по договорам инвестирования, отнесены к оборотным активам, если ожидаемый срок их выбытия не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Срок выбытия определяется исходя из срока, оставшегося до завершения строительства, в соответствии с полученным разрешением на строительство.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность (включая заёмные обязательства) отнесена к краткосрочной, если срок её погашения не превышает 12-ти месяцев после отчетной даты. Соответственно, дебиторская и кредиторская задолженность (включая заёмные обязательства) отнесена к долгосрочной, если срок её погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, а также необходимых для этого запасов (сырье, материалы, комплектующие), отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы» по соответствующим строкам.

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с капитальным строительством объектов по договорам инвестирования, а также необходимых для этого запасов (сырье, материалы, комплектующие), отражаются в бухгалтерском балансе по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы» и 1260 «Прочие оборотные активы» в зависимости от ожидаемого срока выбытия активов в составе самостоятельно введенной строки «Капитальное строительство по договорам инвестирования».

Суммы авансов и предварительной оплаты, уплаченные в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не учитываемых в составе основных средств, отражаются в составе дебиторской задолженности.

Суммы авансов и предварительной оплаты, уплаченные в связи с приобретением запасов, не предназначенных для осуществления капитальных вложений, отражаются в составе дебиторской задолженности.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются с учётом НДС.

Прочие доходы и расходы в Отчете о финансовых результатах признаются развернуто.

Данные в отчете о движении денежных средств в части расчетов с покупателями, поставщиками и подрядчиками отражаются с учетом сумм НДС, так как Общество не является плательщиком НДС.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости. В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов Общества, в частности, указываются депозиты до востребования.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

Платежи Общества в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе основных средств, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от текущих операций.

Общество не выделяет отчетные сегменты, по которым имеется необходимость обособленного раскрытия информации в бухгалтерской отчетности. Соответственно, в бухгалтерской отчетности информация по сегментам не раскрывается на основании положений пункта 2 ПБУ 12/2010.

IV. Основные результаты капитального строительства в 2023 году

В 2022 году Обществом в рамках заключенных договоров долевого участия по актам приема передачи дольщикам введен в эксплуатацию и передан дольщикам объект завершеного строительства по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ракетная, 17.

В 2023 году Общество не вводило в эксплуатацию объекты строительства.

В 2023 году Общество осуществляло строительство следующих объектов капитального строительства в соответствии с проектной документацией:

Наименование	Место размещение объекта	Основание	Ожидаемый срок ввода в эксплуатацию	Кадастровый номер земельного участка
Трехсекционный многоэтажный жилой дом (№2 по ПЗУ), 2 этап строительства	Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Спутников - Ракетной	Разрешение на строительство №66-RU66302000-58-2022 от 15.06.2022	15.07.2024	66:41:0000000:98754
Четырехсекционный многоэтажный жилой дом – 1 этап	Челябинская область, г. Миасс, бульвар Карпова, ЗУ №3	Разрешение на строительство №74-34-25-2023 от 20.03.2023	31.03.2025	74:34:1002091:1975

В 2024 году Общество планирует начать строительство объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:

Наименование	Место размещения объекта	Основание	Ожидаемый срок ввода в эксплуатацию	Кадастровый номер земельного участка
Четырехсекционный многоэтажный жилой дом – 2 этап	Челябинская область, г. Миасс, бульвар Карпова, ЗУ №3	Разрешение на строительство №74-34-26-2023 от 20.03.2023	31.03.2025	74:34:1002091:1975
Двухсекционный многоэтажный жилой дом №6 - 3 этап строительства	Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Спутников - Ракетной	Разрешение на строительство на стадии получения	15.04.2026	66:41:0000000:98754

V. Результаты финансово-хозяйственной деятельности и имущественное положение

Пояснения по существенным статьям и показателям бухгалтерского баланса

Валюта баланса на 31.12.2023 составила 563 929 тыс. руб. (увеличение в 2,2 раза по сравнению с предыдущей отчетной датой), на 31.12.2022 – 256 039 тыс. руб. (уменьшение в 1,6 раза), на 31.12.2021 – 410 646 тыс. руб.

По своей структуре на 31.12.2023 имущество Общества на 89% состоит из оборотных активов и только на 11% – из внеоборотных активов.

Величина внеоборотных активов на 31.12.2023 составила 59 768 тыс. руб. (уменьшение в 2,9 раза по сравнению с предыдущей отчетной датой), на 31.12.2022 – 175 191 тыс. руб. (увеличение в 53,2 раза), на 31.12.2021 – 3 296 тыс. руб. В совокупных активах доля внеоборотных на конец 2023 года составила 11%, на конец 2022 года – 68%, на конец 2021 года – 1%.

К существенным показателям в составе внеоборотных активов относятся основные средства и прочие внеоборотные активы.

Стоимость основных средств за минусом накопленной амортизации по состоянию на 31.12.2023 составила 27 887 тыс. руб., из них структура стоимости основных средств была следующей:

- сооружения – 11 046 тыс. руб.;
- нежилое помещение – 8 235 тыс. руб.;
- транспортное средство – 8 606 тыс. руб.

Накопленная амортизация по состоянию на 31.12.2023 – 3 533 тыс. руб.

Стоимость основных средств за минусом накопленной амортизации по состоянию на 31.12.2022 составила 21 466 тыс. руб., из них структура стоимости основных средств была следующей:

- сооружения – 12 913 тыс. руб.;
- нежилое помещение – 8 512 тыс. руб.;
- офисное оборудование – 41 тыс. руб.

Накопленная амортизация по состоянию на 31.12.2022 – 534 тыс. руб.

Стоимость основных средств за минусом накопленной амортизации по состоянию на 31.12.2021 составила 96 тыс. руб., из них структура стоимости основных средств была следующей:

- офисное оборудование – 96 тыс. руб.

Накопленная амортизация по состоянию на 31.12.2021 – 99 тыс. руб.

Основные средства на консервации за отчетный (на 31.12.2023) и два предшествующих периода (на 31.12.2022, на 31.12.2021) отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2023, на 31.12.2022 в составе переданных Обществом в аренду объектов основных средств – часть временно свободного собственного нежилого помещения площадью 7,5 кв.м. Информация об остаточной стоимости части сданных в аренду основных средств в таблице 2.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах не раскрыта в связи с несущественностью показателя.

Проверка на обесценение основных средств по состоянию на 31.12.2023 произведена на основании Приказа б/н от 11.12.2023, признаки обесценения не выявлены. Ликвидационная стоимость основных средств не пересматривалась.

Прочие внеоборотные, а также прочие оборотные активы сформированы за счет расходов по капитальному строительству объектов, в отношении которых Обществом заключены договоры долевого участия с использованием эскроу-счетов. Данные статьи бухгалтерского баланса будут рассмотрены совместно далее по тексту.

Величина оборотных активов на 31.12.2023 составила 504 161 тыс. руб. (увеличение в 6,2 раза по сравнению с предыдущей отчетной датой), на 31.12.2022 – 80 848 тыс. руб. (уменьшение в 5 раз), на 31.12.2021 – 407 350 тыс. руб. В совокупных активах доля оборотных на конец 2023 года составила 89%, на конец 2022 года – 32%, на конец 2021 года – 99%.

К существенным показателям в составе оборотных активов относятся:

- Запасы;
- Дебиторская задолженность;
- Прочие оборотные активы.

Стоимость запасов по состоянию на 31.12.2023 составила 0 тыс. руб., на 31.12.2022 – 28 481 тыс. руб. (увеличение в 28,9 раза) основная доля запасов представлена товарами для перепродажи – 85%, на 31.12.2021 стоимость запасов составила 985 тыс. руб., представлена сырьем и материалами на 100%.

Сведения о составе и движении запасов в Обществе приведены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 4 «Запасы».

Проверка на обесценение запасов по состоянию на 31.12.2023 произведена на основании Приказа б/н от 11.12.2023, признаки обесценения не выявлены.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2023 году, как и в двух предыдущих периодах (2022, 2021 гг.), не создавался, так как для этого отсутствуют основания, предусмотренные учетной политикой.

Величина дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 составила 3 378 тыс. руб. (за вычетом резерва по сомнительным долгам в размере 1 959 тыс. руб.). Распределение дебиторской задолженности по ожидаемым срокам завершения и выбытия из активов является следующим:

- | | |
|--|------------------------|
| • краткосрочная дебиторская задолженность (погашение ожидается в пределах 12 мес. после отчетной даты) | – 3 378 тыс. руб. |
| - в том числе краткосрочная задолженность покупателей в составе строки 1233 «Расчеты с покупателями и заказчиками» бухгалтерского баланса | – 2 809 тыс. руб. 83%; |
| - в том числе краткосрочная задолженность поставщиков по выданным авансам в составе строки 1236 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» бухгалтерского баланса | – 28 тыс. руб. 1%; |
| - в том числе краткосрочная задолженность по налогам и сборам в составе строки 1234 «Налоги и сборы» | – 372 тыс. руб. 11%; |
| - в том числе краткосрочная прочая задолженность в составе строк 1235, 1237 | – 169 тыс. руб. 5%. |

На 31.12.2022 величина дебиторской задолженности составила 48 819 тыс. руб., данная задолженность на 100% представлена краткосрочной задолженностью с погашением в пределах 12 мес. после отчетной даты. Основная доля дебиторской задолженности приходится на выданные беспроцентные займы – 52% (в абсолютном выражении 25 551 тыс. руб.), задолженность покупателей – 28% (в абсолютном выражении 13 595 тыс. руб.), а также прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 19% (в абсолютном выражении 9 174 тыс. руб.)

По состоянию на 31.12.2021 величина дебиторской задолженности составила 50 251 тыс. руб., данная задолженность на 100% представлена краткосрочной задолженностью с погашением в пределах 12 мес. после отчетной даты. Основная доля дебиторской задолженности приходится на расчеты по договорам беспроцентных займов – 78% или 38 999 тыс. руб. и 22% всей дебиторской задолженности приходится на расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в абсолютном выражении 11 252 тыс. руб.

Сведения о составе и движении дебиторской задолженности в Обществе приведены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

По состоянию на 31.12.2022 и на 31.12.2021 резервы по сомнительным долгам Обществом не создавались. В связи с выявлением сомнительной дебиторской задолженности в течение 2023 года в соответствии с положениями учетной политики сформирован резерв по сомнительным долгам на сумму 1 959 тыс. руб., Остаток резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2023 – 1 959 тыс. руб.

По своему составу резерв по сомнительным долгам в 2023 году был следующим:

в тыс. руб.

Категория контрагента	Создан резерв по сомнительным долгам	Списана задолженность за счет резерва по сомнительным долгам	Восстановлен резерв в связи с оплатой задолженности контрагентом	Размер резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2023
Лица, не являющиеся по отношению к Обществу связанными сторонами	1 959	0	0	1 959
Итого:	1 959	0	0	1 959

По состоянию на 31.12.2023 совокупные незавершенные капитальные вложения составили 532 458 тыс. руб. Основная доля, как и в предыдущие два периода (на 31.12.2022, на 31.12.2021) приходится на капитальные вложения в отношении капитального строительства по договорам долевого участия.

Незавершенные капитальные вложения в отношении капитального строительства по договорам долевого участия по состоянию на 31.12.2023 составляют 532 458 тыс. руб. В бухгалтерском балансе их распределение по ожидаемым срокам завершения и выбытия из активов отражено следующим образом:

- прочие внеоборотные активы (завершение строительства и выбытие ожидается за пределами 12 мес. после отчетной даты) – 31 881 тыс. руб.;
- прочие оборотные активы (завершение строительства и выбытие ожидается в пределах 12 мес. после отчетной даты) – 500 578 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 совокупные незавершенные капитальные вложения составили 153 725 тыс. руб. На 31.12.2022 незавершенные капитальные вложения в отношении капитального строительства по договорам долевого участия составляли 153 725 тыс. руб., с распределением по ожидаемым срокам завершения и выбытия из активов:

- прочие внеоборотные активы (завершение строительства и выбытие ожидается за пределами 12 мес. после отчетной даты) – 153 725 тыс. руб.;
- прочие оборотные активы (завершение строительства и выбытие ожидается в пределах 12 мес. после отчетной даты) – 0 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 совокупные незавершенные капитальные вложения составили 357 593 тыс. руб. На 31.12.2021 незавершенные капитальные вложения в отношении капитального строительства по договорам долевого участия составляли 357 593 тыс. руб., с распределением по ожидаемым срокам завершения и выбытия из активов:

- в составе строительства объектов основных средств (в составе внеоборотных активов) (завершение строительства и выбытие ожидается за пределами 12 мес. после отчетной даты) – 3 200 тыс. руб.;
- прочие оборотные активы (завершение строительства и выбытие ожидается в пределах 12 мес. после отчетной даты) – 354 393 тыс. руб.

Расходы на строительство в разрезе объектов по состоянию на 31.12.2023 сформированы в следующем составе:

Объекты строительства	Фактические расходы, тыс. руб.	в том числе, тыс. руб.:				Счет 10 (материалы, приобретенные для строительства и переданные подрядчику)
		Счет 08 (капитальные затраты)	Счет 08 (затраты застройщика)	Счет 08 (проценты по целевым кредитам и займам)	Счет 60 (авансы, выданные подрядным организациям)	
г. Екатеринбург, Спутников-Ракетная 3-6 этап	16 668	16 218	0	0	450	
г. Миасс, б-р Карпова 3	15 212	7 458	0	0	5 435	2 320
г. Екатеринбург, Спутников-Ракетная, 2 этап	500 578	405 621	30 006	24 899	39 818	234
Итого:	532 458	429 297	30 006	24 899	45 703	2 554

Проверка на обесценение капитальных вложений по состоянию на 31.12.2023 произведена на основании Приказа б/н от 12.12.2023, признаки обесценения не выявлены.

Величина обязательств Общества перед кредиторами по состоянию на 31.12.2023 составила 570 186 тыс. руб. (увеличение в 2,2 раза по сравнению с предыдущей отчетной датой), на 31.12.2022 – 263 215 тыс. руб. (уменьшение на 37%), на 31.12.2021 – 418 956 тыс. руб.

Основная доля в обязательствах приходится на кредиты и займы, в том числе долгосрочные.

Сведения о составе и движении кредиторской задолженности в Обществе приведены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

Совокупные обязательства по договорам займа и кредитным договорам на 31.12.2023 составляют 561 264 тыс. руб. (увеличение в 5,8 раза по сравнению с предыдущей отчетной датой), из них:

- долгосрочные обязательства по кредитным договорам и договорам займа (ожидается за пределами 12 мес. после отчетной даты) – 309 382 тыс. руб.;
- краткосрочные обязательства по кредитным договорам и договорам займа (ожидается в пределах 12 мес. после отчетной даты) – 251 882 тыс. руб.

Совокупные обязательства по договорам займа на 31.12.2022 составляют 97 009 тыс. руб. (уменьшение в 3,2 раза по сравнению с предыдущей отчетной датой), из них:

- долгосрочные обязательства по договорам займа (ожидается за пределами 12 мес. после отчетной даты) – 41 135 тыс. руб.;
- краткосрочные обязательства по договорам займа (ожидается в пределах 12 мес. после отчетной даты) – 55 874 тыс. руб.

Совокупные обязательства по договорам займа на 31.12.2021 составляют 312 815 тыс. руб., из них:

- долгосрочные обязательства по договорам займа (ожидается за пределами 12 мес. после отчетной даты) – 291 285 тыс. руб.;
- краткосрочные обязательства по договорам займа (ожидается в пределах 12 мес. после отчетной даты) – 21 530 тыс. руб.

Величина кредиторской задолженности (строка 1520) по состоянию на 31.12.2023 составила 8 923 тыс. руб., в зависимости от ожидаемых сроков погашения вся кредиторская задолженность является краткосрочной. Основная доля в размере 99,9% кредиторской задолженности приходится на задолженность по расчетам с поставщиками и покупателями, что в абсолютном выражении составляет 8 917 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 в структуре краткосрочных обязательств основная доля в размере 96% приходится на обязательства, вытекающие из кредитных договоров и договоров займа, что в абсолютном выражении составляет 251 882 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 величина кредиторской задолженности составила 166 206 тыс. руб., вся кредиторская задолженность является краткосрочной. Основная доля в размере 99% кредиторской задолженности, приходится на задолженность по расчетам с поставщиками и покупателями, что в абсолютном выражении составляет 164 274 тыс. руб.

На 31.12.2022 в структуре краткосрочных обязательств основная доля в размере 75% приходится на краткосрочные обязательства, вытекающие из договоров с поставщиками и подрядчиками, прочими дебиторами и кредиторами, что в абсолютном выражении составляет 166 206 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 величина кредиторской задолженности составила 106 141 тыс. руб., вся кредиторская задолженность является краткосрочной. Основная доля в размере 99,8% кредиторской задолженности приходится на задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками, что в абсолютном выражении составляет 105 883 тыс. руб.

На 31.12.2021 в структуре краткосрочных обязательств основная доля в размере 83% приходится на краткосрочные обязательства, вытекающие из договоров с поставщиками и подрядчиками, прочими дебиторами и кредиторами, что в абсолютном выражении составляет 106 141 тыс. руб.

На 31.12.2023 у Общества присутствует просроченная кредиторская задолженность в размере 150 тыс. руб., на 31.12.2022 просроченная задолженность составляет 123 095 тыс. руб., на 31.12.2021 данный показатель равен 78 974 тыс. руб., соответствующие данные отражены в разделе 5 Табличных пояснений.

Совокупные показатели активов, капитала и обязательства Общества являются следующими:

в тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Совокупные активы	563 929	256 039	410 646
Внеоборотные	59 768	175 191	3 296
Оборотные активы	504 161	80 848	407 350
Совокупные обязательства	570 498	263 215	418 956
Долгосрочные обязательства	309 382	41 135	291 285
Краткосрочные обязательства	261 116	222 080	127 671
Величина собственного капитала (чистых активов)	(6 570)	(7 176)	(8 310)
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль	(6 580)	(7 186)	(8 320)

Собственный капитал (чистые активы) по состоянию на 31.12.2023 является отрицательным значением и составляет (-) 6 580 тыс. руб., при этом он сократился по отношению к 2022 году на 607 тыс. руб. или 8% за счет полученной прибыли, на 31.12.2022 также отрицательный – (-) 7 186 тыс. руб. и уменьшился на 1 134 тыс. руб. за счет чистой прибыли, на 31.12.2021 отрицательный – (-) 8 320 тыс. руб. Чистые активы отрицательные и не превышают размер уставного капитала.

В 2021, 2022 и 2023 годах Обществом отрицательная величина чистых активов сократилась, но этого было недостаточно для покрытия убытка, полученного по результатам финансово-хозяйственной деятельности в 2019 году.

В то же время, Общество планирует непрерывно продолжать свою деятельность. Общество подтверждает, что выявленные события за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Пояснения к отчету о финансовых результатах

Выручка Общества за отчетный 2023 год составила 32 429 тыс. руб., что ниже показателя предыдущего периода в 1,5 раза. Выручка Общества за 2023 год на 100% сформирована за счёт доходов от деятельности заказчика-застройщика, полученных от реализации квартир.

В 2022 году выручка Общества составила 47 334 тыс. руб. Выручка Общества за 2022 год в разрезе видов деятельности:

Статьи доходов	Выручка, тыс. руб.	Доля, %
Доходы от деятельности заказчика-застройщика (продажа квартир, оставшихся после сдачи дома в эксплуатацию)	27 880	59
Доходы от деятельности заказчика-застройщика (финансовый результат после ввода объекта строительства в эксплуатацию)	19 454	41
Итого:	47 334	100

Себестоимость продаж за отчетный 2023 год составила 26 359 тыс. руб., что выше показателя предыдущего периода в 1,2 раза. Себестоимость продаж за 2022 год составила 22 115 тыс. руб.

Валовая прибыль за 2023 год составила 6 070 тыс. руб., что ниже показателя предыдущего периода в 4,2 раза. Валовая прибыль за 2022 год составила 25 219 тыс. руб. На снижение валовой выручки оказал влияние факт, что в 2023 году не было завершено строительство какого-либо объекта и, соответственно, Обществом не было получено вознаграждение заказчика-застройщика.

Прибыль от реализации в 2023 году составила 6 070 тыс. руб., что в 4,2 раза меньше показателя 2022 года (прибыль от продаж в 2022 году составила 25 219 тыс. руб.).

Обществом в 2023 и 2022 годах не выделялись и не учитывались обособленно управленческие расходы, так как в соответствии с положениями учетной политики квалифицируются как затраты заказчика-застройщика и включаются в себестоимость строительства.

Обществом в 2023 и 2022 годах не выделялись и не учитывались обособленно коммерческие расходы в соответствии с положениями учетной политики по причине их незначительности.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год, как и за 2022 год, проведена по состоянию на 31 декабря в объеме и порядке, предусмотренном учетной политикой и нормативными документами РФ. На 31.12.2022 излишки и недостачи товарно-материальных ценностей при инвентаризации не выявлены. Задолженность с истекшим сроком исковой давности списана на финансовые результаты. При инвентаризации на 31.12.2023 не выявлены излишки товарно-материальных ценностей. Задолженность с истекшим сроком исковой давности не выявлена.

Прочие доходы в 2023 году составили 37 тыс. руб., что ниже показателя предыдущего периода в 365 раз. В 2022 году прочие доходы составили 13 494 тыс. руб. Расшифровка прочих доходов в 2022-2023 годах представлена в таблице:

в тыс. руб.

Статьи доходов	За 2023 год		За 2022 год	
	Сумма	Доля, %	Сумма	Доля, %
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	1	3	0,2	<1
Доходы от аренды недвижимого имущества	36	97	26	<1
Доходы от реализации имущества (сооружение – теплотрасса в г. Екатеринбург)	0	0	13 468	100
Итого:	37	100	13 494	100

Прочие расходы в 2023 году составили 4 219 тыс. руб., что ниже показателя предыдущего периода в 8,4 раза. В 2022 году прочие расходы составили 35 251 тыс. руб. Расшифровка прочих расходов в 2022-2023 годах представлена в таблице:

в тыс. руб.

Статьи расходов	За 2023 год		За 2022 год	
	Сумма	Доля, %	Сумма	Доля, %
Амортизация основных средств	1 867	44	2 100	6
Себестоимость реализованного имущества	0	0	28 623	81
Списание дебиторской задолженности	0,4	<1	689	2
Штрафы, пени	39	1	1 574	4
Расходы на содержание службы заказчика	0		52	<1
Расходы по выполненным строительным объектам	257	6	2 157	6
Госпошлина (судебные расходы)	50	1	56	<1
Прочие внереализационные расходы	22	1	0	0
Резерв по сомнительным долгам	1 984	47	0	0
Итого:	4 219	100	35 251	100

Начисленный единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2023 год составил 1 281 тыс. руб., в 2022 году – 2 328 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2023 год составляет 607 тыс. руб. Чистая прибыль за 2022 год – 1 134 тыс. руб. Показатель чистой прибыли по сравнению с 2022 годом уменьшился в 1,9 раза.

Распределение чистой прибыли в течение отчетного 2023 года, а также предыдущего периода 2022 года, не производилось, дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Информация о разнице по налогу на прибыль в бухгалтерской отчетности не раскрывается в связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения и отсутствием соответствующих объектов учета.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2023 году не возникали, соответствующие расходы и обязательства не отражались.

Обществом в отчетном году не производилось исправление существенных ошибок предшествующих отчетных периодов в порядке, предусмотренном ПБУ 22/2010.

Обществом в отчетном году не производились изменения оценочных значений в порядке, предусмотренном ПБУ 21/2008, а именно: резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроков полезного использования основных средств и др.

Пояснения к отчету о движении денежных средств

Совокупное сальдо денежных потоков по всем видам деятельности в 2023 году отрицательное и составило (-) 3 343 тыс. руб., в 2022 году сальдо положительное и составляет 1 827 тыс. руб.

В 2023 году Обществом получено отрицательное сальдо денежных потоков от текущих операций в размере (-) 286 035 тыс. руб., в 2022 году положительное сальдо составило 215 063 тыс. руб.

Отрицательное сальдо денежных потоков связано с особенностями хозяйственной деятельности, так как строительство объектов осуществляется на средства целевых кредитов и займов.

Поступления от текущих операций в 2023 году составили 29 073 тыс. руб., в 2022 году – 329 828 тыс. руб. (уменьшение в 11,3 раза). В совокупных поступлениях доля поступлений по текущим операциям в 2023 году составила 9%, в 2022 году – 87%.

Наибольшую долю в составе поступлений по текущим операциям за 2023 год составляют поступления по договорам купли продажи квартир – 27 541 тыс. руб. или 95%. За 2022 год наибольшая доля в составе поступлений по текущим операциям приходится на поступления по договорам долевого участия (счета эскроу) – 299 434 тыс. руб. или 91%.

Платежи по текущим операциям в 2023 году составили 315 108 тыс. руб., в 2022 году – 114 765 тыс. руб. (увеличение в 2,7 раза). В совокупных платежах доля платежей по текущим операциям в 2023 году составила 100%, в 2022 году – 30%.

Наибольшую долю в составе платежей по текущим операциям в 2023 году составляют платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги – 293 605 тыс. руб. или 93%, штрафы и пени – 13 785 тыс. руб. или 4%. В 2022 году также, как и 2023 году наибольшая доля – платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги – 106 950 тыс. руб. или 93%.

Сальдо денежных потоков по инвестиционным операциям за январь-декабрь 2023 года положительное и составило 5 789 тыс. руб., в 2022 году данный показатель 2 400 тыс. руб. (увеличение в 2,4 раза).

Поступления от инвестиционных операций в 2023 году составили 5 789 тыс. руб., в 2022 году – 12 570 тыс. руб. (уменьшение в 2,2 раза). В совокупных поступлениях доля поступлений по инвестиционным операциям в 2023 году составила 2%, в 2022 году – 3%.

Поступления в 2023 году сформированы за счёт возврата выданных беспроцентных займов и договоров уступки прав требования:

▪ возврат беспроцентных займов	–	3 989 тыс. руб.	69%
▪ поступления по договорам уступки прав требования	–	1 800 тыс. руб.	31%

Поступления от инвестиционных операций в 2022 году на 100% сформированы за счёт возврата выданных беспроцентных займов.

В 2023 году платежи по инвестиционным операциям отсутствуют, в 2022 году составили 10 170 тыс. руб. В совокупных платежах доля платежей по инвестиционным операциям в 2023 году составила 0%, в 2022 году – 3%. Платежи в 2022 году на 100% сформированы за счет выдачи беспроцентных займов связным лицам.

Сальдо денежных потоков по финансовым операциям за январь-декабрь 2023 года положительное и составило 276 903 тыс. руб., в 2022 году сальдо отрицательное (-) 215 636 тыс. руб.

Поступления от финансовых операций в 2023 году составили 277 203 тыс. руб., в 2022 году – 36 684 тыс. руб. (увеличение в 7,6 раза). В совокупных поступлениях доля поступлений по финансовым операциям в 2023 году составила 89%, в 2022 году – 10%.

Поступления по финансовым операциям в 2023 году сформированы за счет:

- получение денежных средств по кредитному договору с ПАО «Сбербанк» – 263 326 тыс. руб. 95%
- поступления по договорам процентных займов от связанных лиц – 13 877 тыс. руб. 5%

Поступления по финансовым операциям в 2022 году на 100% сформированы за счет поступлений по договорам беспроцентных займов от связанных лиц.

Платежи по финансовым операциям в 2023 году составили 300 тыс. руб., в 2022 году – 252 320 тыс. руб. В совокупных платежах доля платежей по финансовым операциям в 2023 году составила 0%, в 2022 году – 67%. Платежи по финансовым операциям в 2022 и 2023 годах на 100% сформированы за счет возврата займов.

VI. Информация о заемных обязательствах

В 2023 году денежные средства по кредитным договорам привлекались, погашение обязательств по кредитным договорам не производилось.

ООО «СЗ Уралавтострой» и ПАО «Сбербанк» заключили договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B00IKYMF от 14.06.2023, на финансирование затрат на строительство объекта жилой недвижимости: «Трехсекционный многоэтажный жилой дом (№2 по ПЗУ) – 2 этап строительства» (далее – Объект), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Спутников – Ракетной на срок до 30.09.2025. Процентная ставка зависит от наполнения счетов эскроу, средневзвешенной ставки, ключевой ставки Центрально банка, и фиксированной ставки в размере 12,05% годовых с уплатой процентов в соответствии с графиком погашения, начиная с 30.06.2024. Актуализация (пересмотр) размера средневзвешенной процентной ставки по Договору осуществляется ежемесячно.

Сумма лимита по договору №160B00IKYMF от 14.06.2023 составляет 308 000 тыс. руб., на 31.12.2023 денежные средства, полученные на финансирование объекта получены в размере 263 326 тыс. руб., из них в бухгалтерском балансе выданы обязательства по срокам:

- долгосрочные обязательства по кредитному договору (ожидается за пределами 12 мес. после отчетной даты) – 36 343 тыс. руб.;
- краткосрочные обязательства по кредитному договору (ожидается в пределах 12 мес. после отчетной даты) – 226 983 тыс. руб.

Обязательства по уплате процентов исчислены и по состоянию на 31.12.2023 составляют 11 246 тыс. руб. и в объеме 100% отражены в краткосрочных обязательствах.

В 2021 и 2022 годах денежные средства по кредитным договорам не привлекались, соответственно, не производилось погашение обязательств по кредитным договорам.

В 2023 и 2022 годах Обществом привлекались денежные средства по договорам займа и действовали следующие договоры:

№	Контрагент	Вид договора	Номер договора	Дата заключения	Дата погашения
1	ООО «Стройконтракт-Екатеринбург» ИНН 7415101866	Договор займа	Соглашение о новации к договору от 24.01.2019	06.05.2021	01.10.2025
2	ООО «Специализированный застройщик Би.Ай.Ди Групп» ИНН 7415055190	Договор займа	1/2022	10.01.2022	01.10.2025
			б/н	10.11.2023	31.12.2026
3	АО «Уралпожтехника» ИНН 7415007743	Договор займа	б/н	13.11.2018	01.10.2025
			б/н	14.02.2018	01.10.2025
			б/н	10.03.2023	01.10.2025

Заемные обязательства по договорам займа по состоянию на 31.12.2023 составляют 273 039 тыс. руб., увеличение в 2,8 раза (на 176 030 тыс. руб.). Все привлеченные заемные средства по состоянию на 31.12.2023

являются долгосрочными, и задолженность на 100% сформирована перед лицами, являющимися по отношению к Обществу связанными сторонами.

По состоянию на 31.12.2022 заемные обязательства составляют 97 009 тыс. руб., из них:

- краткосрочные обязательства перед лицами, являющимися по отношению к Об- — 55 874 тыс. руб.;
щество связанными сторонами
- долгосрочные обязательства перед лицами, являющимися по отношению к Об- — 41 135 тыс. руб.
щество связанными сторонами

Информация о формировании заёмных обязательств в 2022-2023 годах в рамках операций со связанными сторонами, их погашении, начисленных процентах отражена в разделе о связанных сторонах.

VII. Информация по сегментам

Общество не выделяет отчетные сегменты, по которым имеется необходимость обособленного раскрытия информации в бухгалтерской отчетности. Соответственно, в бухгалтерской отчетности информация по сегментам не раскрывается на основании положений пункта 2 ПБУ 12/2010.

VIII. Информация о судебных разбирательствах

Обзор судебных дел, рассматриваемых в арбитражном суде в отчетный период с 01.01.2023 до даты подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год, представлен в таблице:

Номер дела, дата поступления в суд	Предмет иска	Истец	Ответчик	Стадия рассмотрения:		
				дата принятия решения	состояние на момент подписания отчетности	сумма удовлетворенных требований, тыс. руб.
30.01.2024 №А76-2706/2024	Взыскание неустойки по договору аренды №Т-455 от 25.10.2018 в размере 13 948 тыс. руб.	Администрация города Екатеринбурга	ООО «СЗ Уралавтострой»	Не принято	Рассматривается в суде первой инстанции	—
25.01.2023 №А76-1915/2023	О взыскании арендной платы в размере 57 289 тыс. руб., неустойки 11 997 тыс. руб. за период 11.09.2019 по 09.08.2021 по договору аренды земельного участка №Т-455 от 25.10.2018	Администрация города Екатеринбурга	ООО «СЗ Уралавтострой»	08.01.2024	Решение вступило в законную силу	13 877
03.12.2021 №А76-41284/2021	О неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам возмездного оказания услуг	ООО «Городской экологический центр +»	ООО «СЗ Уралавтострой»	01.02.2022	Решение вступило в законную силу	10
27.12.2022 2-1453/2023 (Октябрьский районный суд г. Екатеринбурга)	О взыскании неустойки по договору долевого участия в строительстве №1-14/Кр от 25.10.2021 в сумме 412 тыс. руб., штрафа, морального, вреда, убытков, судебных расходов	Фроленкова Евгения Валерьевна	ООО «СЗ Уралавтострой»	20.07.2023	Решение вступило в законную силу	30
Итого:						13 917

По иску Администрации города Екатеринбурга к Обществу, рассматриваемому в Арбитражном суде Челябинской области (дело №А76-2706/2024), о взыскании неустойки в размере 13 948 тыс. руб., вероятность принятия решения не в пользу Общества составляет 50%.

Общество не является участником в делах о несостоятельности (банкротстве).

IX. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Условные факты хозяйственной деятельности, признаваемые в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» и требующие раскрытия в годовой отчетности и/или соответствующих корректировок в 2023, 2022 гг. отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2023 сформировались оценочные обязательства в части предстоящих расходов по неиспользованным отпускам работников в сумме 311 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 оценочные обязательства в части предстоящих расходов по неиспользованным отпускам работников не формировались, в связи с незначительной численностью и несущественным размером обязательств.

Общество на момент завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов производит оценку предстоящих расходов, которые не могут быть осуществлены на дату ввода (благоустройство, не сданные подрядчиками работы и т.п.).

Величина данных обязательств по состоянию на 31.12.2023 составляет 0 тыс. руб. Аналогичные обязательства в части предстоящих затрат по строительству по состоянию на 31.12.2022 составляют 0 тыс. руб.

X. Непрерывность деятельности и чистые активы

В отчетном периоде на деятельность Общества оказывали и продолжают оказывать существенное влияние факторы экономического и иного характера, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении РФ и ее экономических субъектов иностранными государствами, меры, принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление, проведение специальной военной операции и иные ограничения.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества и показатели бухгалтерской отчетности и пришло к следующим выводам:

- волатильность на валютных и иных рынках не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности организации;
- существенного обесценения активов и обязательств не наблюдается;
- финансовые результаты за 2022-2023 год положительные.

По состоянию на 31 декабря 2023 и на две предшествующие отчетные даты величина чистых активов Общества является отрицательной:

- по состоянию на 31 декабря 2023 сумма чистых активов составила (-)6 570 тыс. руб.;
- по состоянию на 31 декабря 2022 сумма чистых активов составила (-)7 176 тыс. руб.;
- по состоянию на 31 декабря 2021 сумма чистых активов составила (-)8 310 тыс. руб.

Динамика чистой прибыли (убытка) за отчетный и предшествующий ему период была следующей:

- за январь-декабрь 2023 сумма чистой прибыли составила 607 тыс. руб.;
- за январь-декабрь 2022 сумма чистого прибыли составила 1 134 тыс. руб.

По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев после отчетной даты).

В 2022 году Обществом получено разрешение на строительство №66-RU66302000-58-2022 от 15.06.2022, выданное Администрацией г. Екатеринбурга, в отношении объекта строительства – трёхсекционного многоквартирного жилого дома (вторая очередь), по адресу: г. Екатеринбург, в районе улиц Спутников-Ракетной, ожидаемый срок завершения строительства – июнь 2024 года.

В 2023 году Обществом получено разрешение на строительство №74-34-26-2023 от 20.03.2023, выданное Администрацией г. Миасса, в отношении объекта строительства – четырехсекционного многоквартирного жилого дома (две очереди), по адресу: г. Миасс, бульвар Карпова, 3, ожидаемый срок завершения строительства – март 2025 года.

В 2024 Общество планирует получить разрешение на строительство и начать строительство объекта строительства двухсекционного многоквартирного жилого дома, по адресу: г. Екатеринбург, на пересечении ул. Ракетная и ул. Спутников.

Поэтому Общество планирует непрерывно продолжать свою деятельность. Указанные выше негативные события и финансовые показатели не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2023 год составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

XI. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не принимает участие в осуществлении совместной деятельности в соответствии с ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности», то есть отсутствуют договоры, условиями которых установлено распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

XII. Информация о связанных сторонах

ООО «СЗ Уралавтострой» осуществляет операции со связанными сторонами в процессе ведения своей обычной операционной деятельности, в частности, привлекает заемные денежные средства. Операции со связанными сторонами проводятся на обычных коммерческих условиях в соответствии с положениями договоров.

По состоянию на 31.12.2023 и на день подписания бухгалтерской отчетности связанными лицами по отношению к ООО «СЗ Уралавтострой» являются:

№ п/п	Полное наименование юридического или физического лица	Юридический/почтовый адрес	ИНН	Дата наступления /изменения оснований связанности	Основания связанности	Доля в уставном капитале
1	Тургумбаев Валихан Урсбаевич	г. Миасс Челябинской области	742500052502	09.03.2006 11.01.2022	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% доли юридического лица. Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа	50%
2	Блинов Вадим Николаевич	г. Миасс Челябинской области	741504209696	15.06.2021	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% доли юридического лица	50%
3	Акционерное общество «Специализированный застройщик Трест Уралавтострой»	456313, Челябинская область, г. Миасс, ул. Азовская, д. 21	7415010908	03.06.2011	Лицо принадлежит к группе лиц юридического лица – ООО «СЗ Уралавтострой»	—
4	Общество с ограниченной ответственностью «Первое строительное управление Уралавтострой»	456313, Челябинская область, г. Миасс, ул. Азовская, д. 21, пом. 11	7425003730	26.09.2006	Лицо принадлежит к группе лиц юридического лица – ООО «СЗ Уралавтострой»	—
5	Общество с ограниченной ответственностью «Первое агентство недвижимости»	456316, Челябинская область, г. Миасс, ул. Инструментальщиков, д. 5а, кв.32	7415054038	21.02.2007	Лицо принадлежит к группе лиц юридического лица – ООО «СЗ Уралавтострой»	—

№ п/п	Полное наименование юридического или физического лица	Юридический/почтовый адрес	ИНН	Дата наступления /изменения оснований связанности	Основания связанности	Доля в уставном капитале
6	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Би.Ай.Ди Групп»	456313, Челябинская область, г. Миасс, ул. Азовская, д. 21	7445028885	09.03.2006	Лицо принадлежит к группе лиц юридического лица – ООО «СЗ Уралавтострой»	—
7	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнергоТеплоСервис»	456313, Челябинская область, г. Миасс, ул. Азовская, д. 21, пом. 11	7415081095	07.06.2013	Лицо принадлежит к группе лиц юридического лица – ООО «СЗ Уралавтострой»	—
8	Общество с ограниченной ответственностью «Спортивно-оздоровительный центр им. Зои Космодемьянской»	456390, Челябинская область, г. Миасс, территория СОЦ им.Зои Космодемьянской, строение 1/12, пом.5	7415057127	14.07.2007	Лицо принадлежит к группе лиц юридического лица – ООО «СЗ Уралавтострой»	—
9	Общество с ограниченной ответственностью «Агроинжиниринг»	457623, Челябинская область, Кизильский район, п. Зингейский, ул. Целинников, д. 1	7425008915	09.03.2006	Лицо принадлежит к группе лиц юридического лица – ООО «СЗ Уралавтострой»	—
10	Общество с ограниченной ответственностью «Стройконтракт-Екатеринбург»	456313, Челябинская область г. Миасс, ул. Азовская, д. 21, пом.2	7415101866	24.12.2018	Лицо принадлежит к группе лиц юридического лица – ООО «СЗ Уралавтострой»	—
11	Акционерное общество «Уральский завод пожарной техники»	Челябинская обл., г. Миасс, Тургорское ш., д. 20а	7415007743	15.06.2021	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	—
12	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Урал-пожтехника»	Челябинская обл., г. Миасс, Тургорское ш., д. 20а	7415093252	15.06.2021	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	—
13	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Валихана Тургумбаева»	Челябинская обл., г. Миасс, ул. Ильмен-Тау, д. 1, помещ. 2	7415074387	18.10.2011-01.12.2023	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	—
14	Индивидуальный предприниматель Тургумбаев В.У.	г. Миасс Челябинской области	742500052502	09.03.2006	Физическое лицо является единственным участником общества и единоличным исполнительным органом	—

В 2023 году Тургумбаев В.У. подарил свою долю в ООО «Управляющая компания Валихана Тургумбаева» по договору дарения от 24.11.2023. С 01.12.2023 владельцем является Тургумбаева Мадина Валихановна. Поэтому по состоянию на отчетную дату ООО «Управляющая компания Валихана Тургумбаева» не является связанным лицом по отношению к Обществу.

ООО «СЗ Уралавтострой» осуществляет операции со связанными сторонами в процессе ведения своей обычной операционной деятельности, в частности, привлекает заемные и инвестиционные денежные средства. Операции со связанными сторонами проводятся на обычных коммерческих условиях в соответствии с положениями договоров.

Информация об операциях со связанными сторонами по привлечению Обществом заёмных средств в 2022 и 2023 годах представлена в таблице:

в тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Год	Сальдо расчетов на начало периода (кредиторская задолженность)	Получены заёмные средств	Возвращены заёмные средства	Начислены проценты	Уплачены проценты	Сальдо расчетов на конец периода (кредиторская задолженность)
ООО «Специализированный застройщик Би.Ай.Ди Групп»	2023	37 874	13 877	20 448	116	0	31 419
	2022	1 500	36 707	333	0	0	37 874
ООО «Управляющая компания Валихана Тургумбаева»	2023	0	0	0	0	0	0
	2022	2 030	0	2 030	0	0	0
ООО «Стройконтракт-Екатеринбург»	2023	41 135	0	0	0	0	41 135
	2022	291 285	0	250 150	0	0	41 135
АО «Уралпожтехника»	2023	18 000	182 602	0	13 536	0	214 138
	2022	18 000	0	0	0	0	18 000
Всего:	2023	97 009	196 479	20 448	13 652	0	286 692
	2022	312 815	36 707	252 513	0	0	97 009

Совокупные обязательства (кредиторская задолженность) по полученным от связанных сторон займам:

- по состоянию на 31.12.2023 – 286 692 тыс. руб., в том числе беспроцентные – 76 560 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2022 – 97 009 тыс. руб., в том числе беспроцентные – 97 009 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2021 – 312 815 тыс. руб., в том числе беспроцентные – 312 815 тыс. руб.

Информация об операциях со связанными сторонами по выдаче Обществом беспроцентных заёмных средств в 2022 и 2023 годах представлена в таблице:

в тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Год	Сальдо расчетов на начало периода (кредиторская задолженность)	Выданы заёмные средств	Возвращены заёмные средства	Начислены проценты	Уплачены проценты	Сальдо расчетов на конец периода (дебиторская задолженность)
АО «СЗ Трест Уралавтострой»	2023	3 600	0	3 600	0	0	0
	2022	10 500	0	6 900	0	0	3 600
ООО «СОЦ им.З.Космодемьянской»	2023	10 154	0	10 154	0	0	0
	2022	154	10 000	0	0	0	10 154
ООО «СУ-1 Уралавтострой»	2023	0	0	0	0	0	0
	2022	16 800	0	16 800	0	0	0
ИП Тургумбаев В.У.	2023	5 675	0	5 675	0	0	0
	2022	11 345	0	5 670	0	0	5 675
Итого по всем связанным сторонам в части заёмных обязательств	2023	19 429	0	19 429	0	0	0
	2022	38 799	10 000	29 370	0	0	19 429

Совокупные обязательства (дебиторская задолженность) по выданным займам связанным сторонам:

- по состоянию на 31.12.2023 – отсутствуют;

- по состоянию на 31.12.2022 – 19 429 тыс. руб., в том числе беспроцентные – 19 429 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2021 – 38 799 тыс. руб., в том числе беспроцентные – 38 799 тыс. руб.

Информация о текущих операциях со связанными сторонами в 2022 и 2023 годах:

в тыс. руб.

в тыс. ру

Вид операций	Год	Сальдо расчетов на начало периода		Объем совершенных операций			Сальдо расчетов на конец периода	
		дебитор- ская задол- женность	кредитор- ская задол- женность	покупка	продажа	оплата	дебитор- ская задол- женность	кредитор- ская задол- женность
АО «СЗ Трест Уралавтострой»								
Операции по реализации товаров, работ, услуг	2023	128	0	0	0	113	15	0
	2022	144	0	0	0	16	128	0
Операции по договорам уступки прав требования	2023	9 148	0	0	0	9 148	0	0
	2022	9 148	0	0	0	0	9 148	0
Операции по приобрете- нию товаров, работ, услуг	2023	0	0	0	60	0	0	60
	2022	0	3	14	0	16	0	0
ООО «Управляющая компания Валихана Тургумбаева»								
Операции по приобрете- нию товаров, работ, услуг	2023	0	94	131	0	153	0	72
	2022	0		110	0	16	0	94
Операции по реализации товаров, работ, услуг	2023	0	0	0	36	36	0	0
	2022	0	0	0	16	16	0	0
АО «Уралпожтехника»								
Операции по приобрете- нию товаров, работ, услуг	2023	0	6 086	0	0	5 500	0	586
	2022	0	0	6 086	0	0	0	6 086
ООО «Стройконтракт-Екатеринбург»								
Операции по приобрете- нию товаров, работ, услуг	2023	0	530	0	0	0	0	530
	2022	0	0	530	0	0	0	530
ООО «Первое агентство недвижимости»								
Операции по приобрете- нию товаров, работ, услуг	2023	0	0	1 672	0	1 390	0	282
	2022	0	0	0	0	0	0	0
ООО «Специализированный застройщик Би.АЙ.Ди Групп»								
Операции по договорам уступки прав требования	2023	0	0	20 148	0	20 148	0	0
	2022	0	0	0	0	0	0	0
ООО «СУ-1 Уралавтострой»								
Операции по договорам уступки прав требования	2023	0	0	0	0	0	0	0
	2022	924	0	0	0	924	0	0
Операции по приобрете- нию товаров, работ, услуг	2023	0	2 988	130 680	0	152 765	19 096	0
	2022	35 919	12 859	106 113	0	80 064	0	2 988
Итого по всем связан- ным сторонам в части текущих расчетов	2023	9 276	9 698	152 631	96	189 253	19 111	1 530
	2022	46 135	12 861	112 852	16	81 052	9 276	9 698

Совокупные обязательства по текущим операциям со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2023:

- дебиторская задолженность – 19 111 тыс. руб.;
- кредиторская задолженность – 1 530 тыс. руб.

Совокупные обязательства по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2022:

- дебиторская задолженность – 9 276 тыс. руб.;
- кредиторская задолженность – 9 698 тыс. руб.

Совокупные обязательства по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2021:

- дебиторская задолженность – 46 135 тыс. руб.;

- кредиторская задолженность – 12 861 тыс. руб.

Кредиторская и дебиторская задолженность связанных сторон не списывалась, так как для этих операций отсутствуют основания.

Резерв по сомнительным долгам в части дебиторской задолженности связанных сторон по текущим операциям в 2021 и 2022, 2023 годах не формировался, так как для этого отсутствовали основания, предусмотренные учетной политикой.

Раскрытие операций в отношении бенефициарного владельца Тургумбаева В.У. в 2022 и 2023 годах:

Вид операций	Год	Сальдо расчетов на начало периода, тыс. руб.		Объем совершенных операций		Сальдо расчетов на конец периода, тыс. руб.	
		дебиторская задолженность	кредиторская задолженность	получено	оплачено	дебиторская задолженность	кредиторская задолженность
Приобретение основного средства (автомобиль)	2023	0	0	9 500	8 709	0	791
	2022	0	0	0	0	0	0
Итого по расчетам с бенефициарным владельцем	2023	0	0	9 500	8 709	0	791
	2022	0	0	0	0	0	0

Резерв по сомнительным долгам в части дебиторской задолженности бенефициарного владельца не формировался, кредиторская и дебиторская задолженность не списывалась, так как для этих операций отсутствуют основания, предусмотренные учетной политикой.

ХIII. Информация о вознаграждении управленческого персонала

Выплаты основному управленческому персоналу определены трудовыми договорами и штатным расписанием, квалифицируются как краткосрочные, и в совокупности за 2023 год составили 2 483 тыс. руб. (с учётом начисленных страховых взносов), в том числе:

- вознаграждения по трудовым договорам – 2 105 тыс. руб.;
- страховые взносы – 378 тыс. руб.

В 2022 году выплаты основному управленческому персоналу в совокупности составили 3 043 тыс. руб., в том числе:

- вознаграждения по трудовым договорам – 2 608 тыс. руб.;
- страховые взносы – 435 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения в 2023 и 2022 годах не начислялись и не выплачивались.

ХIV. Поручительства и обеспечения

В 2022-2023 годах Обществом в связи с заключением договоров долевого участия и целевых кредитов осуществлялись расчеты с дольщиками по счетам эскроу, открытым в ПАО «Сбербанк». Расчеты по счетам эскроу ведутся в разрезе каждого объекта строительства, данные по расчетам за 2022-2023 раскрыты в таблице:

в тыс. руб.

Договор	Сумма лимита	Объект	Год	Средства дольщиков на начало	Поступление средств дольщиков	Завершение расчетов с дольщиками	Средства дольщиков на конец
160B00IKUMF от 14.06.2023	374 704	Трехсекционный многоэтажный жилой дом (№2 по ПЗУ) – 2 этап строительства в г. Екатеринбург	2023	0	138 919	0	138 919
За счет собственных средств, без привлечения проектного финансирования	2 442 089	Трехсекционный многоэтажный жилой дом (№1 по ПЗУ) – 1 этап строительства в г. Екатеринбург	2022	127 775	171 659	299 434	0

Совокупные обеспечения по расчетам с дольщиками в рамках договоров долевого строительства, а именно – средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу:

- по состоянию на 31.12.2023 – 138 919 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2022 – отсутствуют;
- по состоянию на 31.12.2021 – 127 775 тыс. руб.

ООО СЗ «Уралавтострой» предоставляет залоги и поручительства в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств, предусмотренных условиями заемщика по кредитному договору с ПАО «Сбербанк», в том числе возврата кредита, уплаты процентов, комиссионных платежей.

Перечень договоров залога доли участников Тургумбаева В.У, Блинова В.Н. в уставном капитале ООО СЗ «Уралавтострой», заключенных с залогодержателем ПАО «Сбербанк» по состоянию на 31.12.2023:

Участник	Дата договора	Сумма залога
Тургумбаев В.У.	14.06.2023	5 тыс. руб. (50% доли в УК)
Блинов В.Н.	14.06.2023	5 тыс. руб. (50% доли в УК)

Обязательства заемщика ООО СЗ «Уралавтострой» перед кредитором ПАО «Сбербанк» по целевому кредитному договору №160B00IKYMF от 14.06.2023 об открытии невозобновляемой кредитной линии, с установленным сроком возврата по 30.09.2025, объект строительства: «Трехсекционный многоэтажный жилой дом (№2 по ПЗУ) – 2 этап строительства» в Екатеринбург в районе улиц Спутников-Ракетная:

в тыс. руб.

Сумма лимита по договору	Год	Остаток задолженности на начало		Получение кредита	Начисление процентов	Погашение задолженности		Остаток задолженности на конец	
		основной долг	проценты			основной долг	проценты	основной долг	проценты
308 000	2023	0	0	263 326	11 246	0	0	263 326	11 246

Обеспечение исполнения обязательств Заемщика к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B00IKYMF от 14.06.2023:

№ п/п	Вид и описание обеспечения	Залогодатель / поручитель	Основание	Стоимость предмета залога / предел ответственности поручителя
1	Залог недвижимого имущества: Залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0000000:98754, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 26 324 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Спутников-Ракетной	Общество	Договор ипотеки №ДИ01_160B00IKYMF от 14.06.2023	Залоговая стоимость 151 649 тыс. руб.
2	Залог недвижимого имущества: Залог объекта недвижимости: Трехсекционный многоэтажный жилой дом (№2 по ПЗУ)- 2 этап строительства; Вид права: Собственность; Степень готовности: 10%; Кадастровый номер: 66:41:0612078:1319; площадь, кв.м: 8 288,3, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Спутников-Ракетной	Общество	Договор ипотеки №ДИ01_160B00IKYMF от 14.06.2023	Залоговая стоимость 9 747 тыс. руб.
3	Поручительство юридического лица	ООО «СУ-1 УРАЛАВТОСТРОЙ»	Договор поручительства № ДП01_160B00IKYMF от 14.06.2023	На всю сумму обязательств Общества по кредитному договору

№ п/п	Вид и описание обеспечения	Залогода-тель / пору-читель	Основание	Стоимость предмета залога / предел ответственности поручителя
4	Поручительство юридического лица	АО «УРАЛ-ПОЖТЕ-ХНИ КА»	Договор поручи-тельства № ДП02_160В001 КУМФ от 14.06.2023	На всю сумму обязательств Общества по кредитному договору
5	Поручительство физического лица	Блинов Ва-дим Никола-евич	Договор поручи-тельства № ДП03_160В001 КУМФ от 14.06.2023	На всю сумму обязательств Общества по кредитному договору
6	Поручительство физического лица	Тургумбаев Валихан Ур-сбаевич	Договор поручи-тельства № ДП04_160В001 КУМФ от 14.06.2023	На всю сумму обязательств Общества по кредитному договору
7	Залог имущественных прав на строящи-еся площади по договору генерального подряда №103-2-ГП от 16.06.2022, за-ключенного с ООО «Первое строитель-ное управление Уралавтострой», на строящиеся помещения (жилые) суммар-ной площадью не менее 5 943,95 кв.м. в строящемся Объекте в соответствии с Перечнем (Приложение «Перечень по-мещений Объекта»)	Общество	Договор залога имущественных прав № ДЗ01_160В001КУМФ	Залоговая стоимость 341 816 тыс. руб.

XV. Информация о прекращаемой деятельности

Общество не планирует прекращать деятельность. Плановые показатели на 2024 год позволяют сде-лать прогнозы, что Общество продолжит работать.

Общество в 2024 году планирует начать строительство объектов капитального строительства в соот-ветствии с проектной документацией:

- четырехсекционный многоэтажный жилой дом – 2 этап по адресу: г. Миасс б-р Карпова, 3У №3;
- двухсекционный многоэтажный жилой дом №6 - III этап строительства по адресу: г. Екатеринбург, в районе улиц Спутников-Ракетная.

XVI. Факторы риска, связанные с деятельностью Общества

В Обществе функционирует эффективная система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей. Данная система является частью корпоративного управления Общества. Риски хозяйственной деятельности своевременно идентифициру-ются, руководством проводится оценка потенциальных событий, обстоятельств, внешних и внутренних фак-торов, влияющих на достижение целей, разрабатываются соответствующие мероприятия по управлению рис-ками, а также процедуры внутреннего контроля. Предпринятые меры позволяют Обществу удерживать риски хозяйственной деятельности на приемлемом уровне.

В 2023 году на деятельность Общества оказали влияние факторы риска, которые привели к снижению деловой активности и платежеспособности контрагентов. В то же время, принятие стимулирующих мер в РФ оказало положительное влияние, как меры общего характера, так и меры поддержки жилищного строитель-ства.

Внешнеполитические риски

В начале 2022 года внешнеполитическая ситуация ухудшилась в результате развития событий на Украине, что оказало резко негативное влияние на товарные и финансовые рынки, вызвало повышенную нестабильность курсов иностранных валют, привело к повышению ключевой ставки Центрального банка РФ.

На отчетную дату и подписания отчетности прогнозируется дальнейшее усиление санкционного режима и ограничения деловой активности компаний, работающих в соответствующих регионах и секторах экономики, а также негативные последствия для экономики РФ в целом. Полный характер и возможные последствия данных негативных явлений на дату подписания годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год неизвестны.

Общество в минимальной степени подвержено внешнеполитическим рискам, поскольку его деятельность не связана с международными банковскими или какими-либо иными международными организациями. Общество не осуществляет свою деятельность на территории зарубежных государств. Деятельность Общества сосредоточена в Челябинской области РФ, основными контрагентами Общества являются российские предприятия, в качестве покупателей выступают юридические и физические лица. Закупки материальных ценностей, в том числе строительных материалов, а также работ, услуг, осуществляются у российских компаний. Руководство Общества оценивает данный вид рисков как невысокий. При этом принимается во внимание нестабильность экономической ситуации в стране, но риск возникновения каких-либо негативных последствий для Общества не является существенным.

Риск продолжения пандемии Covid-19

Распространение новой коронавирусной инфекции в 2020-2021 годах не оказало влияния на непрерывность деятельности Общества. Постепенное снижение карантинных мер и их снятие после вакцинации населения позволили улучшить финансовые показатели Общества. В то же время, Общество продолжает осуществлять свою деятельность с учетом рисков продолжения пандемии Covid-19, принимая активные меры для минимизации соответствующих рисков для штатных сотрудников и работников субподрядных организаций.

Финансовые риски

Общество подвержено финансовым рискам, в частности, можно отметить: рыночный риск, кредитный риск.

Рыночный риск связан с тем, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в связи с изменением некоторых рыночных параметров. Рыночные параметры могут включать: риски изменения процентной ставки, риск изменения цен на материалы, изменение рыночных цен на недвижимость, изменение цен на услуги сторонних организаций. В качестве механизмов управления этой группой рисков, могут выступить: анализ рынка недвижимости; проектирование конкурентоспособной недвижимости на основе проводимого анализа рынка недвижимости; и другие.

Кредитный риск обусловлен возможностью того, что Общество понесет финансовые убытки при выполнении своих обязательств по оплате авансов поставщикам по заключенным договорам на поставку товаров, материалов, соответственно кредитный риск возникает преимущественно в отношении дебиторской задолженности Общества.

В то же время финансовые риски в краткосрочной перспективе можно оценивать как низкие. В долгосрочной перспективе финансовые риски для Общества имеют прямую зависимость от возможности получения проектного финансирования как через кредитные организации, так и через инвестиционных партнеров.

Правовые риски

Общество может быть подвержено правовым рискам, в частности в отношении: валютного регулирования, изменений налогового законодательства, законодательства о долевом строительстве.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внутреннем и внешнем рынках не оказывают значимого влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием операций Общества на этих рынках.

Правовые риски в части налогового законодательства характеризуются частыми его изменениями. Такие риски могут оказать влияние на деятельность Общества, в том числе в отношении законодательства по налогообложению строительных организаций. Одним из механизмов управления такими рисками является отслеживание текущих изменений налогового законодательства.

Помимо этого, развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Следствием этого становится то, что у налоговых органов могут возникать претензии

по отдельным сделкам и методам учета, это может стать причиной начисления дополнительных сумм налогов, штрафов и пеней.

Правовые риски в части законодательства о долевом строительстве, за последние несколько лет, характеризовались внесением изменений. В настоящее время нет сведений о предполагаемом существенном изменении законодательства о долевом строительстве. В то же время, Обществом не осуществляются операции с привлечением средств физических лиц в рамках законодательства РФ о долевом участии в строительстве.

Снижению правовых рисков будет способствовать мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменение законодательства. Кроме того, есть необходимость в осуществлении контроля за соблюдением требований законодательства Российской Федерации в деятельности Общества.

Страновые и региональные риски

В качестве страновых и региональных рисков могут выступать: политическая ситуация, экономическая ситуация, а также географические особенности.

Географические особенности деятельности общества характеризуют региональный риск. Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью. Регион отличается развитой промышленностью и развитыми межрегиональными связями, что благоприятно влияет на деятельность Общества. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Если рассматривать страновой риск в отношении политической и экономической ситуации, то можно утверждать, что сложилась неблагоприятная внешнеполитическая и внешнеэкономическая ситуация, которая может оказать негативное влияние на товарные и финансовые рынки, инфляционные процессы в РФ.

XVII. События после отчетной даты

После отчетной даты не произошло никаких событий, которые бы требовали специальных пояснений или корректировок в бухгалтерской отчетности, за исключением следующих:

- 1) 30.01.2024 Администрацией города Екатеринбурга подано исковое заявление о взыскании неустойки по договору аренды № Т-455 от 25.10.2018 за период с 11.08.2021 по 27.06.2023 в размере 13 948 100 руб. На момент подписания отчетности дело рассматривается в первой инстанции, вероятность принятия решения не в пользу Общества составляет 50%.
- 2) Заключен договор купли-продажи земельных участков ЗУ-1970/1972/1966 от 27.02.2024 со связанным лицом АО «Уралпожтехника» на общую сумму 55 858 тыс. руб.:
 - земельный участок по адресу: г. Миасс, бульвар Карпова, 5, кадастровый номер 74:34:1002091:1970 (7 280 кв.м.);
 - земельный участок по адресу: г. Миасс, ул. 8 Июля, 20, кадастровый номер 74:34:1002091:1972 (8 185 кв.м);
 - земельный участок по адресу: г. Миасс, бульвар Карпова, 1, кадастровый номер 74:34:1002091:1966 (7 297 кв.м).

Участки приобретены для строительства объектов в рамках деятельности заказчика-застройщика.

- 3) Заключен договор с ПАО «Сбербанк» об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B00TPCMF от 29.02.2024 с максимальным лимитом 281 753 тыс. руб. для в целях использования на: финансирование затрат на строительство объекта жилой недвижимости: «4-х секционный жилой дом (1 этап)», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, бульвар Карпова, 3. Сроком до 30.06.2026.



Тургумбаев Валихан Урсбаевич

« 29 »

марта

2024 г.

Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью на

68

листах

С. В. Глухов

С. В. Глухов

