

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО "СУ-36" за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г. (тыс. руб.)**

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

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		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

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 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	57 999	200 212	936 588
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	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
Запасы - всего	5400	за 2022г.	3 253 025	-	3 253 025	942 805	(1 988 275)	-	(321 158)	X	1 876 397	-	1 876 397		
	5420	за 2021г.	3 073 607	-	3 073 607	2 207 617	(2 028 199)	-	-	X	3 252 025	-	3 252 025		
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	16	-	16	199 087	(199 103)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	4 819	-	4 819	420 622	(425 425)	-	-	-	16	-	16	-	16
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	26 265	26 265	-	26 265	-	26 265
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	86 005	-	86 005	9 028	(45 585)	-	-	104	49 553	-	49 553	-	49 553
	5425	за 2021г.	89 000	-	89 000	35 149	(38 144)	-	-	-	86 005	-	86 005	-	86 005
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	22 760	-	22 760	40 457	(41 873)	-	-	407	21 751	-	21 751	-	21 751
	5426	за 2021г.	27 497	-	27 497	14 779	(19 516)	-	-	-	22 760	-	22 760	-	22 760
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2022г.	883	-	883	35	(36)	-	-	(525)	358	-	358	-	358
	5427	за 2021г.	965	-	965	550	(632)	-	-	-	883	-	883	-	883
Затраты на строительство объектов по договорам долевого участия и договорам инвестирования	5408	за 2022г.	2 991 008	-	2 991 008	694 198	(1 711 678)	-	(321 158)	(26 252)	1 626 118	-	1 626 118	-	1 626 118
	5428	за 2021г.	2 798 973	-	2 798 973	1 736 517	(1 544 482)	-	-	-	2 991 008	-	2 991 008	-	2 991 008
Земельные участки под строительство	5409	за 2022г.	152 353	-	152 353	-	-	-	-	-	152 353	-	152 353	-	152 353
	5429	за 2021г.	152 353	-	152 353	-	-	-	-	-	152 353	-	152 353	-	152 353

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
объекты незавершенного строительства в силу ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ до срока ввода в эксплуатацию, указанному в проектных декларациях в разрезе объектов строительства				
	5446	1 613 825	2 976 256	2 775 762

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.				На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	1 640	1 640	56 815	56 815	1 340	1 340	1 340	1 340
в том числе:									
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	300	300	55 475	-	-	-	-	-
прочая	5543	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340	1 340
	5544	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. 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 кредиторской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода	
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	проша- ние		списание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	937 558	-	-	-	(10 837)	-	(926 721)	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	1 176 481	873 696	-	-	-	-	(1 112 619)	-	-	-	937 558
	в том числе:												
	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность перед участниками долевого строительства и прочими соинвесторами по передаче прав на объекты строительства	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	926 721	-	-	-	-	-	(926 721)	X	X	-	-
	5575	за 2021г.	1 100 293	873 696	-	-	-	-	(1 047 268)	X	X	-	926 721
	5556	за 2022г.	10 837	-	-	-	(10 837)	-	-	X	X	-	-
	5576	за 2021г.	76 188	-	-	-	-	-	(65 351)	X	X	-	10 837
	5560	за 2022г.	2 438 678	1 013	-	(1 957 209)	-	-	-	-	-	-	2 421 285
	5580	за 2021г.	1 956 837	1 317 667	-	(1 948 259)	-	(186)	1 112 619	-	-	-	2 438 678
	в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	500 249	86 694	-	-	(133 379)	-	-	-	-	-	453 564
	5581	за 2021г.	254 195	265 964	-	-	(19 724)	-	(186)	-	-	-	500 249
	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2022г.	594	144	-	(594)	-	-	-	-	-	-	144
	5583	за 2021г.	305	594	-	(305)	-	-	-	-	-	-	594
	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2022г.	7 024	2 096	-	(4 509)	-	-	-	-	-	-	4 611
	5586	за 2021г.	27 044	4 019	-	(24 039)	-	-	-	-	-	-	7 024
	5567	за 2022г.	475	5	-	(475)	-	-	-	X	X	-	5
	5587	за 2021г.	445	475	-	(445)	-	-	-	X	X	-	475
	5568	за 2022г.	117 429	12 479	-	(15 122)	-	-	-	X	X	-	114 786
	арендные обязательства												

	5588	за 2021г.	56 467	25 216	-	(29 605)	-	65 351	X	X	117 429
задолженность перед инвесторами по договору инвестирования	5569	за 2022г.	-	231	-	-	-	-	X	X	231
	5589	за 2021г.	133 665	96 335	-	(230 000)	-	-	X	X	-
		за 2022г.	1 812 907	911 445	-	(1 803 130)	-	926 721	X	X	1 847 943
задолженность перед участниками долевого строительства и прочими инвесторами по передаче прав на объекты строительства		за 2021г.	1 484 716	925 064	-	(1 644 141)	-	1 047 268	X	X	1 812 907
	5550	за 2022г.	3 376 236	1 013	-	(1 968 046)	-	X	-	-	2 421 285
	5570	за 2021г.	3 133 318	2 191 363	-	(1 948 259)	(186)	X	-	-	3 376 236

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	49 141	51 687	75 036
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	186
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	49 141	51 687	74 850
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	194	403
Расходы на оплату труда	5620	13 360	25 662
Отчисления на социальные нужды	5630	2 516	5 059
Амортизация	5640	503	919
Прочие затраты	5650	73 624	42 596
Итого по элементам	5660	90 197	74 639
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	11 129	18 044
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	101 326	92 683

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	8 353	6 159	(2 974)	-	11 538

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 771 778	3 200 009	3 165 292
в том числе:				
зalog объектов незавершенного строительства в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ до срока ввода в эксплуатацию, указанному в проектных декларациях в разрезе объектов строительсва	5811	1 613 825	2 976 256	2 775 762
зalog земельных участков в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ	5812	152 353	152 353	152 353
зalog прав аренды земельных участков в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ	5813	5 600	71 400	237 177

9. Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована:

- с соблюдением принципа непрерывности деятельности, исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять ее в обозримом будущем;

- исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, бухгалтерского учёта и отчётности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» и Положения по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации, утверждённого Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 года №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учёта и отчётности организаций в Российской Федерации. Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2022 году не возникало.

10. Общие сведения об организации

10.1. Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление-36», именуемое далее - Общество, образовано в соответствии с Гражданским кодексом РФ на основании решения общего собрания участников от 25 августа 2010 г. (протокол № 1).

Место нахождения и почтовый адрес Общества: Российская Федерация, 450077 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, дом №34, офис 2.

10.2. ОГРН:1160280054065 25 января 2016г.

11. Деятельность Общества

11.1. В проверяемом периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- выполнение функций застройщика по реализации Инвестиционного проекта на проектирование и строительство объекта «Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им.8 Марта»;
- оказание услуг технического заказчика.

11.2. В 2022 году были введены в эксплуатацию следующие объекты:

«Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта. Литер 4»

11.3. Географическим регионом деятельности Общества в полном объеме является Республика Башкортостан.

11.3. Среднесписочная численность работников Общества за отчетный год составила – 15 человек, за 2021 год - 41 человек.

12. Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества составляет на 31.12.2022 - 152 363 тыс. рублей.

Уставный капитал оплачен полностью.

13. Основные положения учетной политики Общества

Учетная политика утверждена приказом №3 от 29 декабря 2016г в ред. Изменений приказ руководителя № 17 от 21.12.2021г.

Показатели бухгалтерской отчетности Общества за отчетный год сформированы, исходя из применения Обществом следующих методов оценки активов и обязательств.

13.1. Амортизация основных средств начислялась линейным способом.

13.2. Калькулирование стоимости строительства многоквартирного жилого дома (далее – Объект) осуществляется на дату получения Обществом разрешения на ввод его в эксплуатацию.

При этом калькулировании стоимости строительства Объекта в нее включаются общеквартальные затраты на строительство, относящиеся к группе объектов пропорционально общей площади домов, объектов в кв. м.

Если на указанную дату калькулирования стоимости строительства Объекта фактические капитальные затраты по нему сформированы не полностью, но их осуществление является необходимым в будущем и сумма таких затрат может быть достаточно обоснованно оценена, то такие предстоящие затраты по вводимому в эксплуатацию Объекту включаются в стоимость строительства Объекта в виде оценочного обязательства по их оплате. О фактическом создании такого оценочного обязательства сообщается далее, в разделе 18 настоящих Пояснений.

Общая стоимость строительства Объекта распределяется между его отдельными помещениями пропорционально их общей фактической площади по данным технического паспорта здания.

Доход (выручка) Общества признается по каждому договору участия в долевом строительстве на дату передачи соответствующих помещений участнику долевого участия в виде разницы между ценой договора участия в долевом строительстве (ценой договора) с одной стороны и балансовой стоимостью соответствующего помещения, исчисленной согласно выше изложенному.

13.3. Расходами Общества по деятельности застройщика, соответствующими указанной в пункте 12.2 выручке, признаются все прямые затраты по Объекту строительства (в том числе такие, как расходы в виде обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, на услуги технического надзора и охраны строительной площадки Объекта, кроме управленческих расходов), а также коммерческие расходы по привлечению участников долевого строительства (далее – прямые расходы застройщика).

До окончания квартала, в котором получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства прямые расходы застройщика признаются в качестве затрат в незавершенном производстве (статья 12104 бухгалтерского баланса) и остатков издержек обращения (статья 12105 бухгалтерского баланса).

Начиная с квартала, в котором Обществом получено разрешение на ввод соответствующего Объекта доля прямых расходов застройщика, подлежащих признанию в себестоимости продаж отчетного квартала, определяется пропорционально доле помещений, переданных в отчетном квартале по актам участникам долевого строительства в общей площади помещений Объекта, на которые Обществом заключены договоры участия в долевом строительстве и инвестиционные договоры.

Управленческие расходы Застройщика в течение срока строительства Объектов ежемесячно включаются в себестоимость продаж.

13.4. Учет материальных ценностей, приобретенных организацией, производится по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019).

Материально-производственные запасы при списании их на расходы оценивались по методу средней себестоимости.

13.5. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ:

Общество с 2022 года применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н. Корректировки бухгалтерского учета в переходном периоде,

связанные с началом применения ФСБУ, не производились ввиду отсутствия для этого оснований.

13.6. Поступления денежных средств от покупателей и платежи поставщикам показаны в Отчете о движении денежных средств с налогом на добавленную стоимость, а сумма налога на добавленную стоимость, перечисленная в бюджетную систему Российской Федерации отражена в составе общей суммы налоговых платежей по строке 4125.

Полученные от участников долевого строительства денежные средства в соответствии с Законом № 214-ФЗ на строительство жилых объектов, а также нежилых объектов в составе многоквартирных домов являются источником целевого финансирования и налогом на добавленную стоимость не облагаются, так же как и не облагаются НДС услуги застройщика (Определение ВС РФ от 21.09.2016г. № 302-КГ16-11410).

НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату подрядчикам, в большей части включается в стоимость недвижимости. Сумма НДС, которая направляется к возмещению из бюджета - незначительна и на момент оплаты Общество не может ее определить.

13.7. Арендованные земельные участки учитываются в забалансовом учете в оценке по кадастровой стоимости.

13.8. Общество применяет балансовый метод учета налога на прибыль в соответствии с рекомендацией № Р-102/2019-КпР «Порядок учета налога на прибыль» (утв. Фондом «НРБУ «БМЦ» 26.04.2019) и изменениями, внесенными в ПБУ 18/02 в редакции Приказа Минфина России № 236н.

14. Земельные участки

14.1. Общество владеет на праве собственности следующими земельными участками (далее – ЗУ):

- земельный участок кадастровый номер: 02:55:050229:526 площадью 9 341 кв. м,
- земельный участок кадастровый номер: 02:55:050229:528 площадью 6 301 кв. м.

Почтовый адрес ориентира обоих ЗУ: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Молодежная, д.2/д, у автодороги «Уфа-пос.8 Марта, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома

Оба ЗУ находятся в залоге в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2017 № 214-ФЗ стр. 5812 Таблицы № 8 пояснений).

14.2. Информация об объектах учета аренды

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых прекращается до конца 2022 года (п. 51 ФСБУ 25/2018), а также в отношении договоров, по которым прекращено начисление арендных платежей до определения обязательств сторон в судебном порядке.

Общество в отчетном году арендовало следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 02:55:050229:575, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Молодежная, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, площадь: 6989 кв. м. Аренда участка прекращена 05.07.2022 в связи с передачей прав и обязанностей по договору аренды.

- земельный участок с кадастровым номером 02:55:050229:576, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Молодежная, категория

земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, площадь: 6 735 кв. м. Аренда участка прекращена 16.06.2022 в связи с передачей прав и обязанностей по договору аренды.

- земельный участок с кадастровым номером 02:55:050229:578, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Молодежная, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, площадь: 6509 кв. м. (ЗУ находится в залоге в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2017 № 214-ФЗ стр. 5813 Таблицы № 8 пояснений);

- земельный участок с кадастровым номером 02:55:050229:579, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Молодежная, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, площадь: 5 752 кв. м. (ЗУ находится в залоге в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2017 № 214-ФЗ стр. 5813 Таблицы № 8 пояснений);

- земельный участок с кадастровым номером 02:55:050229:580, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Молодежная, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, площадь: 6 478 кв. м. Аренда участка прекращена 24.11.2022 г в связи с расторжением договора.

15. Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

15.1 По статье 12102 «затраты на строительство объектов по договорам долевого участия и договорам инвестирования» Бухгалтерского баланса представлены суммы затрат, формирующие стоимость строительства Объектов (как они описаны в пункте 12.2 настоящих пояснений) со сроком реализации после отчетной даты:

Объект строительства	На 31.12.2022, в тыс. руб.		На 31.12.2021, в тыс. руб.	
	срок реализации менее чем 12 месяцев	срок реализации более чем 12 месяцев	срок реализации менее чем 12 месяцев	срок реализации более чем 12 месяцев
Литер 1	3 544		7 112	
Литер 2	12 942		12 942	
Литер 3	3 933		844 630	
Литер 4	15 568		812 199	
Литер 5	635 332			304 839
Литер 6	607 423			318 591
Литер 7				94 840
Литер 8				77 064
Литер 9				74 887
Литер 10		69 489		69 284
Литер 11		71 547		71 089
Литер 12				77 857

Общеквартальные затраты		161 452		185 615
Прочие объекты		44 888		40 059

В показатель строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса, включены:

Наименование показателя	Счет учета	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2021г.
Затраты на строительство объектов по договорам долевого участия, в том числе:		1 626 118	2 991 008
Непосредственно затраты на строительство объектов по договорам долевого участия	08.03	1 435 825	2 723 966
НДС при строительстве объекта долевого строительства	19.08	49 217	90 896
Затраты на приобретение материалов, переданных в переработку на сторону	10.07	48 892	46 583
НДС по приобретенным давальческим материалам в доле, переданных на переработку	19.ДМ	92 183	129 563

15.2. Сумма дебиторской задолженности контрагентов по строке 1230 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» отражается свернуто с кредиторской задолженностью в рамках одного договора, за исключением гарантийного удержания, подлежащего погашению в особом порядке, предусмотренном договором.

Авансы, перечисленные поставщикам и подрядчикам за строительные материалы и подрядные работы отражены в балансе в составе Дебиторской задолженности по статье 12301 «Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством объектов по договорам долевого участия и договорам инвестирования» в сумме 614 435 тыс. руб.

15.3 На дату государственной регистрации договора долевого участия Общество создает обязательство (задолженность) участника долевого строительства по оплате договора.

Обязательства Общества перед участниками долевого строительства уменьшается на сумму задолженности по оплате ДДУ и показываются свернуто в бухгалтерском балансе:

в разд. IV «Долгосрочные обязательства» по строке 1450 «Прочие обязательства», подстроке 14501 «задолженность перед участниками долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве» если срок сдачи объекта строительства свыше 12 месяцев – на 31.12.2022 - обязательства отсутствуют

в разд. V «Краткосрочные обязательства» по строке 1520 «Кредиторская задолженность», подстроке 15209 «задолженность перед участниками долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве» если срок сдачи объекта строительства менее 12 месяцев – на 31.12.2022 г. -1 847 943 тыс. руб.

Раскрытие застройщиком информации по договорам долевого строительства

Информация	Сумма тыс, руб. на 31.12.2022	Сумма тыс, руб. на 31.12.2021
Обязательства участников договора по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей	860 558	1 533 497
Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после завершения долевого строительства	2 708 387	4 273 125
Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства	515	---
Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства	---	---
Активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залога	1 766 178	3 128 609
Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства признания застройщиком выручки от продажи квартир	28	3030

15.4 Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02.

Показатель	2022 г. (тыс.руб.)	2021 г. (тыс. руб.)
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	-320 958	24 216
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, ставка 20%	64 191	-4 843
Постоянные налоговые доход/расход, в т.ч.:	-64 270	-103
- доход от погашения нераспределенной доли Общества в уставном капитале		
- расходы не принимаемые в целях налогообложения прибыли	-64 270	-103
Отложенные налоговые активы, в т.ч.:	365	-1 866
- разница в оценке ТМЦ, ОС	88	-72
- оценочные обязательства и резервы	-459	107
- убыток текущего периода	6	-1 901
Отложенные налоговые обяз. в т.ч.:	-292	105
- разница в оценке ТМЦ, ОС	-292	105
Чистая прибыль	-321 037	19 269

16. Перечень связанных сторон организации

№	Фирменное наименование или ФИО аффилированного лица	ИНН	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилирова нного лица в УК ООО «СУ-36»
1	Баранова Евгения Александровна	16450333357	Участие в уставном капитале (Бенефициарный владелец)	99,9934 %
2	Баранов Валерий Геннадьевич	026301239438	Принадлежность к одной группе лиц	
3	Андреев Вячеслав Николаевич	511005178790	Директор Общества	-
4	ООО «Энергика»	0274183116	Принадлежность к одной группе лиц	-
5	ООО «СтандартСтрой»	0274925872	Принадлежность к одной группе лиц	-
6	ООО «Планета Недвижимость»	0274927196	Принадлежность к одной группе лиц	-
7	ООО «Цветы Башкирии»	0274926682	Принадлежность к одной группе лиц	-
8	АО «ЭстейтОфис»	0276029529	Принадлежность к одной группе лиц	-
9	ООО «ЛюксСтрой»	0274925865	Принадлежность к одной группе лиц	-
10	ООО «Служба заказчика и технического надзора»	9704033513	Принадлежность к одной группе лиц	-
11	ООО «Специализированный застройщик Строительное управление – 37»	9704033506	Принадлежность к одной группе лиц	-
12	ООО «Специализированный застройщик Строительное управление – 38»	9704033520	Принадлежность к одной группе лиц	-
13	ООО «Специализированный застройщик Строительное управление – 39»	9704033538	Принадлежность к одной группе лиц	-
14	ООО «Специализированный застройщик Строительное управление – 41»	0274968964	Принадлежность к одной группе лиц	-
15	ООО «Строительное управление – 33»	0274966220	Принадлежность к одной группе лиц	-
16	ООО «Строительное управление – 34»	0274966237	Принадлежность к одной группе лиц	-
17	ООО «Специализированный застройщик Строительное управление – 7»	0274969929	Принадлежность к одной группе лиц	-
18	ООО «Специализированный застройщик Цветы Башкирии – 14»	0274969936	Принадлежность к одной группе лиц	-
19	ООО «Специализированный застройщик Цветы Башкирии – 15»	0274969943	Принадлежность к одной группе лиц	-
20	ООО «ФСК Архстройинвестиции»	0274958420	Принадлежность к одной группе лиц	-
21	ООО УК «8 Марта»	0274968570	Принадлежность к одной группе лиц	-
22	ООО «КарьерУправление»	0245016819	Принадлежность к одной группе лиц	-

23	ООО «Сигма М»	0276047616	Принадлежность к одной группе лиц	-
24	ООО «СтройЭкстра»	0274925897	Принадлежность к одной группе лиц	-
25	ООО УК «Новая Уфа»	0274967819	Принадлежность к одной группе лиц	-
26	ООО «МедПроф»	0274970018	Принадлежность к одной группе лиц	-
27	ООО «СЗ СУ-8»	0274972417	Принадлежность к одной группе лиц	-
28	ООО «СЗ СУ-9»	0274972424	Принадлежность к одной группе лиц	-
29	ООО «Грин Логистик»	0274940415	Принадлежность к одной группе лиц	-

17. Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами:

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2022 год			Данные за 2021 год		
		Объем операции за год, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2022, тыс. руб.,	Объем операции за год, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2021, тыс. руб.,
				+дебиторск, - кредиторск			+дебиторск, - кредиторск
ООО «Планета Недвижимость»	Договора долевого участия	869 626	Ввод объекта в эксплуатацию и подписание актов приема-передачи объектов	446 428	1 776 642	Ввод объекта в эксплуатацию и подписание актов приема-передачи объектов	220 013
	Уступка права требования	12 905	Договор завершен	0			
ООО «Люксстрой»	Строительные-монтажные работы	37 593	По завершению строительства	-342 623	527 065	По завершению строительства	-324 214
	Договор поставки	213 463	Согласно договору до 31.12.23	539 548	455 348	Согласно договору до 31.12.22	387 017
	Договор оказания услуг	11 536	По завершению строительства	-2 465	23 024	По завершению строительства	-2 532
	Договор инвестирования	129 002	Ввод объекта в эксплуатацию и подписание актов приема-передачи объектов	-231	230 000	Договор завершен	0
	Возмещение ущерба				4 043	Договор завершен	4 043
	Реализация ОС	1 880	Согласно договору до 31.12.22	0			

Баранов Валерий Геннадьевич	Договор оказания услуг	53 500	По завершению строительства	85	45 760	По завершению строительства	18 030
	Строительные-монтажные работы	8 389	По завершению строительства	0	2 004	Согласно договору до 30.12.21	-4
	Договор аренды	7 863	Договор расторгнут	-41 153	16 800	Договор расторгнут	-33 289
Другие связанные стороны	Договор инвестирования				133 665	Договор завершен	0
	Договор аренды	6 685		691	5 670		-14 994
	Договор поставки	70	Договор завершен	0	2 590	Договор завершен	0
	Услуги оказанные	850		182			
	Услуги приобретенные	15 257		-1 223	14 995		-423
	Уступка права требования	12 649	Договор завершен	0	2 760		-14 097
	Реализация имущественных прав	1 397		1 397			

Общество имеет существенный объем операций со связанными сторонами по заключению ДДУ, по объемам строительных подрядных работ, а также существенные суммы дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон. Условия операций со связанными сторонами могут быть изменены в любой момент времени исходя из интересов связанных сторон.

Вознаграждение руководящему составу Общества за 2022 год составило 5 210 тыс. руб., в том числе оплата труда – 4 466 тыс. руб., страховые взносы – 744 тыс. руб.; аналогичные показатели за 2021 год составило 5 787 тыс. руб., в том числе оплата труда – 4 924 тыс. руб., страховые взносы – 863 тыс. руб.

18. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы

18.1. Обществом сформировано оценочное обязательство по оплате предстоящих затрат на строительство Объектов «Литер 3» и «Литер 4» в общей сумме 10 831 тыс. руб.

Данная сумма сформирована из предстоящих затрат на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоснабжения и водоотведения согласно договору № 116854 от 20.03.2019 г., заключенного Обществом с ГУП РБ "УФАВОДОКАНАЛ" на подключение объекта «Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта Литер3, Литер4, Литер5, Литер6, Литер 7, Литер 8, Литер9, Литер10, Литер11, Литер12 в доле сданных домов Литер3 и Литер4.

18.2. Процедуры правового характера

На конец 2022 г. находятся на рассмотрении судебные дела, в которых:

-Общество выступает истцом по 4 искам на сумму 8 817 тыс. руб.

-Общество выступает ответчиком по 32 искам на сумму 34 645 тыс. руб. По оценке Общества, исковые требования могут быть частично удовлетворены по искам на сумму 10 986 тыс. руб.

Кроме того на судебном рассмотрении находится иск бывшего участника Общества о расторжении договора купли продажи доли в уставном капитале Общества на существенную сумму, который оценивается нами как не подлежащий удовлетворению.

19. Сведения о событиях, имевших существенное значение для осуществления хозяйственной деятельности.

События внешнеполитической и внутренней экономической ситуации в стране, связанной с действиями недружественных Российской Федерации государств, не оказали существенного влияния на работу Общества в 2022 году.

20. События после отчетной даты

В связи с требованиями п. 2 ст. 24 Федерального закона от 08.02.1998г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» РЕШЕНИЕМ № 1 Единственного участника от 28 февраля 2023г доля номинальной стоимостью 10 000 руб. в размере 0,0066% уставного капитала Общества, принадлежащая Обществу распределена путем её передачи единственному участнику Барановой Евгении Александровне. В результате Барановой Евгении Александровне принадлежит доля в размере 100 %, номинальной стоимостью 152 362 902 руб.

21. Информация о прекращаемой деятельности

В отчетном 2022 году Обществом принято решение о прекращении части деятельности застройщика, связанной со строительством четырех многоквартирных жилых домов.

В отношении объекта «Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта. Литер 12» договор аренды земельного участка расторгнут.

В отношении объектов:

«Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта. Литер 7»

«Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта. Литер 8»

«Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта. Литер 9»

Обществом было принято решение о передаче прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другому арендатору.

В связи с этим Обществом был получен доход от реализации прав аренды и имущественных прав на проектную документацию на строительство этих объектов новому арендатору в сумме 1 164 тыс. руб., что нашло отражение по стр.23407 отчета о финансовых результатах (далее - ОФР).

Часть расходов в виде затрат на проектно-изыскательские работы, связанные со строительством вышеуказанных объектов реклассифицированы в актив к продаже (п.4 ПБУ16/02) и отражены в бухгалтерском балансе по стр.12107 «Актив к продаже» в сумме 26 265 тыс. руб.

Расходы по прекращаемой части деятельности составили 322 333 тыс. руб., что нашло отражение по стр.23507 отчета о финансовых результатах.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по прекращаемой деятельности отражены обособленно.

22. Непрерывность деятельности

Чистые активы Общества по итогам 2022 года снизились к уровню начала года на 321 063 и составили 77 382 тыс. руб., что меньше уставного капитала.

Отрицательный финансовый результат по итогам 2022 года связан с прекращением Обществом части деятельности застройщика, описанном в предыдущем разделе 21.

Компенсировать убыток 2022 года планируется получением в 2023 году прибыли от ввода в эксплуатацию Объектов - «Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта, Литеры 5 и 6».

Планируемый объем ввода Объектов в эксплуатацию обеспечивается заключенными договорами с поставщиками и подрядчиками.

Обязательства по выплате заработной платы и налоговых платежей выполняются своевременно и в полном объеме.

Кроме того, Общество продолжает осуществлять

1) деятельность по оказанию другим застройщикам услуг технического заказчика, является АССРО «БашстройТЭК», основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство. По данному виду деятельности Обществом приняты на себя договорные обязательства по оказанию услуг на срок (ориентировочно) до конца первого квартала 2025 года;

2) деятельность застройщика по строительству Объектов «Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта. Литеры 10, 11» со всеми юридическими правами и обязанностями, вытекающими из договоров аренды земельных участков, разрешений на строительство и заключенных договоров участия в долевом строительстве – на одно помещение в каждом Объекте.

На дату подписания отчетности иные события или условия, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение как минимум двенадцати месяцев после отчетной даты – не выявлены. Общество будет продолжать свою деятельность. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Директор ООО «СУ-36»

28.03.2023г.



В.Н. Андреев