

**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	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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	-	-	-



### 1.5. 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:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.



**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.	-	524	(262)	(262)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
ПК iRU City 101 в составе INTEL Core i5 12400F/ASUS PRIME B660-PLUS	5241	за 2023г.	-	214	214	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Монитор SunWind SUN-M27BA104 27", черный	5242	за 2023г.	-	41	41	-	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Мышь Logitech G102 LightSync, игровая, оптическая, проводная, USB, черный {910-005808}	5243	за 2023г.	-	5	5	-	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Клавиатура Aser OKW020, USB, черный {zl.kbdee.001}	5244	за 2023г.	-	2	2	-	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Персональный компьютер iRU City 101 в сборе. №1	5245	за 2023г.	-	132	-	(132)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Персональный компьютер iRU City 101 в сборе. №2	5246	за 2023г.	-	130	-	(130)	-
	5256	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:			
	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 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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.



**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:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.  
\_\_\_\_\_

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		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.	112 786	-	112 786	653 464	(1 761)	-	-	X	764 489	-	764 489
	5420	за 2022г.	4	-	4	112 782	-	-	-	X	112 786	-	112 786
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	303	-	303	1 458	(1 761)	-	-	54	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	303	-	-	-	-	303	-	303
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство объекта на ул. Менжинского	5407	за 2023г.	112 483	-	112 483	652 006	-	-	-	-	764 489	-	764 489
	5427	за 2022г.	4	-	4	112 479	-	-	-	-	112 483	-	112 483

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	65 490	-	18 248	-	(46 837)	-	-	-	-	10	-	36 911	-
	5530	за 2022г.	684	-	64 847	-	(40)	-	-	-	-	-	-	65 490	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	65 432	-	18 248	-	(46 770)	-	-	-	-	-	-	36 909	-
	5532	за 2022г.	664	-	64 788	-	(20)	-	-	-	-	-	-	65 432	-
Прочая	5513	за 2023г.	59	-	-	-	(67)	-	-	-	-	10	-	2	-
	5533	за 2022г.	20	-	59	-	(20)	-	-	-	-	-	-	59	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	65 490	-	18 248	-	(46 837)	-	-	-	X	10	-	36 911	-
	5520	за 2022г.	684	-	64 847	-	(40)	-	-	-	X	-	-	65 490	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	182 474	626 612	6 104	-	-	(47 493)	-	-	767 697
	5571	за 2022г.	1 000	179 590	1 879	-	-	4	-	-	182 474
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	95 118	620 910	761	-	-	-	-	-	716 789
	5572	за 2022г.	-	94 132	986	-	-	-	-	-	95 118
займы	5553	за 2023г.	39 862	5 702	5 343	-	-	-	-	-	50 908
	5573	за 2022г.	1 000	37 965	893	-	-	4	-	-	39 862
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
аренда земельного участка	5555	за 2023г.	47 493	-	-	-	-	(47 493)	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	47 493	-	-	-	-	X	X	47 493
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	584	28 823	-	(3)	-	47 493	10	-	76 907
	5580	за 2022г.	4	584	-	-	-	(4)	-	-	584
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	584	28 823	-	(3)	-	-	-	-	29 404
	5581	за 2022г.	-	584	-	-	-	-	-	-	584
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	4	-	-	-	-	(4)	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	10	-	10
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
аренда земельного участка	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	47 493	X	X	47 493
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	183 058	655 435	6 104	(3)	-	X	10	-	844 604
	5570	за 2022г.	1 004	180 174	1 879	-	-	X	-	-	183 058

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	828	-
Расходы на оплату труда	5620	996	-
Отчисления на социальные нужды	5630	203	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	30 932	1 672
Итого по элементам	5660	32 959	1 672
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	32 959	1 672

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	766	-	-	766
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	-	766	-	-	766

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.  
\_\_\_\_\_

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

11 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		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023г.	5911	-	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сметанин Николай  
Николаевич**  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

## 10.1 Общая информация

Место нахождения общества в 2023 году: 620049, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Автоматики, д. 3/3, пом. 26.

С 17 марта 2023 года юридическим и фактическим адресом ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" является: 620049, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Автоматики, д. 3/3, пом. 26.

Уставный капитал Общества в 2023 г. составлял 20 000,00 руб. Состав учредителей ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" в 2023 году не менялся. Участниками ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" в 2023 г. являлись:

- Нурғалиев Михаил Медихатович с долей в уставном капитале 25% - 5 000,00 руб.
- Мельник Кирилл Владимирович с долей в уставном капитале 25% - 5 000,00 руб.
- Сметанин Николай Николаевич с долей в уставном капитале 50% - 10 000,00 руб.

Генеральный директор общества Сметанин Николай Николаевич.

Основным видом деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНОСТЬ» является выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве жилых домов подрядным способом. В настоящее время Общество осуществляет строительство многоквартирного двухсекционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на первом этаже и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу г. Екатеринбург, ул. Менжинского.

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" в 2023 году:

- не являлось эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»;
- не осуществляло совместную деятельность с другими организациями;
- не имело в своем портфеле договоров доверительного управления имуществом;
- не имело событий поле отчетной даты (31.12.2023г.), которые оказали бы или могли оказать влияние на его финансовое состояние;
- не имело чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности;
- не работало с иностранными организациями и с иностранной валютой;
- не получало государственную помощь;
- не заключало договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами.

При ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" руководствовалось Федеральным

законом от 06.12.2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утвержденного приказом Министерства Финансов от 29.07.1998 года №34н), действующими в Российской Федерации положениями по бухгалтерскому учету.

Ведение бухгалтерского учета и начисление заработной платы осуществляется с применением программных продуктов 1С: Предприятие 8.3.

Датой подписания бухгалтерской отчетности считается дата, указанная в представляемой в адреса, определенные законодательством Российской Федерации, бухгалтерской отчетности при подписании ее в установленном порядке (ПБУ 7/98 п.4).

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" не планирует прекращение деятельности.

## **10.2. Элементы учетной политики**

Настоящий бухгалтерский отчет ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНОСТЬ» составлен в соответствии с положениями Учетной политики по бухгалтерскому и налоговому учету, утвержденных приказом генерального директора ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНОСТЬ» от 31.12.2021г. №31-21. В 2023 году изменений в Учетную политику Общества не вносилось.

При ведении бухгалтерского учета в течение отчетного периода Обществом обеспечено соблюдение принятой учетной политики по отражению хозяйственных операций и оценки имущества, исходя из общепринятых правил организации бухгалтерского учета и условий хозяйствования. Активы и обязательства Общества отражены в отчетности в рублях – валюте, действующей на территории Российской Федерации.

**1.** В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проводится инвентаризация имущества и финансовых обязательств в следующие сроки:

- по основным средствам, объектам капитального строительства, товарно-материальным ценностям – ежегодно не ранее 01 октября отчетного года;
- по незавершенному капитальному строительству, денежным средствам, расчетам с дебиторами и кредиторами, прочим видам имущества и обязательств – ежегодно на 31 декабря отчетного года.

Кроме того, обязательная инвентаризация проводится на момент наступления события в случаях, предусмотренных законодательством:

- при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже и других подобных случаях;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;

-в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;

-при реорганизации или ликвидации организации и в других случаях.

Конкретные сроки проведения инвентаризации, а также состав инвентаризационной комиссии утверждаются отдельным приказом ЕИО.

Результаты инвентаризаций отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

Устанавливается, что ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

**2.** Незавершенные строительные объекты учитываются на субсчете 08.3 «Строительство объектов основных средств» по фактическим затратам на выполнение строительно-монтажных работ и прочим затратам на строительство. Учет организуется в разрезе строящихся объектов и статей затрат.

Затраты на строящиеся объекты отражаются в бухгалтерском балансе по строке «Запасы».

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценка производится себестоимости каждой единицы.

Денежные средства, внесенные покупателями по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве на счета эскроу, отражаются на забалансовом счете 008. Основанием для отражения является отчет об остатках денежных средств на счетах эскроу, предоставляемый банком.

Общество определяет доход от основной своей деятельности как разницу между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства. Доход застройщика в виде экономии целевых денежных средств по договорам долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов устанавливается в момент передачи жилого / нежилого помещения участнику долевого строительства, что подтверждается актом передачи.

По окончании строительства Общество определяет себестоимость каждого конкретного объекта учета (квартиры, машино-места, нежилого помещения) пропорционально доли площади в общей площади застройки согласно разрешительной документации и коэффициента

уровня затрат.

В случае если законченные строительством объекты на дату ввода в эксплуатацию не будут проданы по договорам долевого участия, то такие объекты признаются Обществом в качестве готовой продукции для продажи. При этом, понесённые на строительство объекта в целом затраты распределяются пропорционально доли площади в общей площади строительства согласно разрешительной документации и коэффициента уровня затрат. Доля затрат, приходящаяся на объекты, оформленные в собственность Общества, составляет себестоимость готовой продукции объектов, отражаемых на счете 43 «Готовая продукция».

Коэффициент уровня затрат устанавливается приказом руководителя в интервале от 0,2 до 1 по каждому виду вводимого объекта (квартиры, машино-места, нежилого помещения).

В бухгалтерском учете выручка от реализации собственных объектов недвижимости признается после перехода права собственности на переданное имущество к покупателю.

**3. К фактическим затратам на незавершенное строительство относятся:**

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу), по товарам, работам, услугам, непосредственно связанным с возведением объекта строительства, в том числе невозмещаемые налоги;

суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные со строительством;

проценты по целевым займам и кредитам;

общехозяйственные расходы, которые непосредственно связаны со строительством объектов недвижимости;

иные затраты, непосредственно связанные со строительством.

Не включаются в стоимость строительства, а признаются текущими расходами:

расходы на рекламу;

продажу объектов строительства (долей в нем);

банковское обслуживание;

иные затраты, осуществление которых не является необходимым для осуществления строительства объекта недвижимости.

**4. Общество ежеквартально создает резерв по сомнительным долгам. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями по следующим видам:**

задолженность покупателей,

заказчиков,

поставщиков,

подрядчиков

Резерв не создается по расчетам с:

прочими должниками,  
учредителями,  
работниками по оплате труда,  
подотчетными лицами.

Сумма отчислений в резерв по сомнительным долгам определяется на основании инвентаризации дебиторской задолженности в индивидуальном порядке по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично с применением профессионального суждения руководства Общества. Размер формируемого резерва определяется в следующем порядке:

Срок неисполнения обязательств, дней	Действия
Менее 45	Не создается
От 45 до 90	В объеме 50% от суммы долга
Свыше 90	На полную сумму долга

Кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности списывается на финансовые результаты в качестве прочих доходов.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности проводится по результатам инвентаризации расчетов и приказа руководителя.

**5.** В соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» Обществом создается резерв ежегодных отпусков.

Предусмотренные проектом на строительство и сметой расходы по сезонным строительно-монтажным работам, которые к моменту сдачи жилого дома не были выполнены в силу технологических причин, признаются оценочными обязательствами в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 №167н. Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

**6.** Проценты по полученным займам и кредитам квалифицируются в качестве краткосрочных или долгосрочных активов в зависимости от квалификации договора займа или кредита.

**7.** Общество не применяет ФСБУ 25/2018 к договору аренды земельного участка, на котором производится строительство в связи с тем, что не происходит одновременного выполнения условий, перечисленных в п. 5 ФСБУ 25/2018, а именно, подпунктов 3 и 4: арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды; арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды

в той степени, в которой это не предусмотрено техническими характеристиками предмета аренды. Использование земельного участка при строительстве жилого дома или жилого комплекса рассматривается как затраты при формировании себестоимости объекта строительства, поскольку условия предоставления земельного участка в аренду, ограничены арендодателем.

Участок предоставляется исключительно для целей строительства определенного объекта, и застройщик не вправе по своему усмотрению строить на нем иной объект недвижимости или извлекать экономическую выгоду от самостоятельного распоряжения земельным участком как объектом недвижимости.

Таким образом, в отношении земельных участков, взятых в аренду ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ", не признается право пользования активом в силу несоблюдения всех необходимых условий пункта 5 ФСБУ 25/2018.

**8.** Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 100 000,00 руб. Организация не учитывает в составе основных средств оргтехнику, офисную мебель, запасные части, инструменты, инвентарь, специальную одежду, тару, первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Амортизация по объектам ОС начисляется ежемесячно (п. 32 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации по объекту ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации по объекту ОС прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Для всех амортизационных групп основных средств применяется линейный способ начисления амортизации.

После признания объект ОС оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (п. 13 ФСБУ 6/2020).

### **10.3. Результаты деятельности**

В связи с тем, что ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" не осуществляет другую деятельность, доходы от основной и прочей деятельности в 2023 году отсутствуют. В течение 2023 года Общество понесло текущие расходы в размере 39 027 039 руб., которые сформировали убыток. Общая сумма убытка Общества по состоянию на 31.12.2023г. составила 43 417 390 руб.

В 2023 году Общество продолжало строительство двухсекционного жилого дома в г. Екатеринбург по улице Менжинского. Строительство дома осуществляется на арендованном земельном участке, на основании договора аренды от 03.12.2021г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Свердловской области 10.12.2021г.

Всего в течение 2023 года ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" затраты, связанные со строительством, составили 652 005 561 руб. По состоянию на 31.12.2023г. общая сумма затрат, связанных со строительством объекта по улице Менжинского составила 764 488 774 руб. Данные затраты понесены за счет привлеченных займов и кредита.

В 2023 году Обществом получено кредитных средств в Филиале «Центральный» ПАО Банка ВТБ 620 910 083 руб. Сумма задолженности по кредиту, полученному под строительство в Филиале «Центральный» ПАО Банка ВТБ по состоянию на 31.12.2023г. составила 715 042 002 руб.

В 2023 году Обществом получено займов на сумму 5 702 081 руб. С учетом ранее привлеченных займов в 2021-2022 годах, общая сумма полученных займов по состоянию на 31.12.2023г. составляет 44 667 532 руб. По состоянию на 31.12.2023г. сумма займов, полученных от связанных сторон организации, способных оказать влияние, составила 40 610 532 руб., из них Сметанин Н.Н. 32 682 532 руб., Нургалиев М.М. 3 528 500 руб., Мельник К.В. 4 399 500 руб. Все займы Общества являются процентными и получены под 12% годовых.

По состоянию на 31.12.2023г. размер начисленных процентов по займам и кредитам составляет 7 987 535 руб. В бухгалтерской отчетности начисленные проценты отражены в одной строке с суммой самого кредитного и заемных обязательств.

В 2023 году Обществом получено новое разрешение на строительство от 16.03.2023 № 66-41-55-2023 со сроком действия до 16.03.2025г. взамен ранее полученного Разрешения на строительство от 28.12.2021г. №RU 66302000-2486-2021г.

В целях соблюдения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ все привлеченные от дольщиков денежные средства размещены на счетах эскроу, открытых в Филиале «Центральный» ПАО Банка ВТБ. Всего по состоянию на 31.12.2023 года на счетах эскроу по зарегистрированным договорам долевого участия находится денежных средств в сумме 1 365 303 431 руб.

В связи с тем, что данные средства не являются активом для Общества, то их учет осуществляется на забалансовом счете 008.

Воздействие на окружающую среду, оказываемое Обществом, минимально. Капитальные вложения, связанные с экологической деятельностью, не осуществляются. Текущие расходы в этой области в связи с их незначительностью не раскрывались.

В 2023 году Обществом приобретено объектов основных средств (офисное оборудование) стоимостью 262 356 руб., начислено амортизации 41 979 руб. Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2023г. составила 220 379 руб.

Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2023г. составила 6 сотрудников.

В 2023 году Обществом сформирован резерв ежегодных отпусков. По состоянию на 31.12.2023г. остаток неиспользованной суммы резерва составляет 765 742 руб.

Согласно проведенной инвентаризации дебиторской задолженности руководством сделан вывод об отсутствии у Общества сомнительных долгов по состоянию на 31.12.2023г.

Общая сумма уплаченных налогов и взносов за 2023 год составила 3 414 067 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете Общества на 31.12.2023 г составил 165 043 руб.

Прочие внеоборотные активы Общества по состоянию на 31.12.2023 г. равны 63 145 руб. В качестве прочих внеоборотных активов отражены расходы будущих периодов, которые включают платежи за неисключительные права на использование программ для ЭВМ со сроком использования более одного отчетного периода.

Прочие оборотные активы Общества на 31.12.2023 г. составляют 124 495 руб. и представляют собой остаток страховой суммы по Договору страхования строительно-монтажных работ на объекте строительства по ул. Менжинского.

Убытки, полученные ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" по итогам 2023 года в размере 32 959 322 руб., обусловлены длительностью строительного цикла по возведению многоэтажного жилого дома, который составляет более одного отчетного периода, а текущие затраты застройщика признаются в том отчетном периоде, в котором имели место быть. По окончании строительства планируется получение дохода превышающего, понесенные затраты за предыдущие периоды. Таким образом, полученные убытки связаны с отсутствием у общества доходов на ранних этапах строительства. Однако, учитывая, что денежные потоки общества на протяжении всего периода строительства сбалансированы, руководство уверено, что организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

#### 10.4. Операции со связанными сторонами

п/п	Полное фирменное наименование связанной стороны	Вид операций, объём за период и остаток задолженности на конец периода	Доля участия лица в УК Общества, %
	ИП Сметанин Николай Николаевич ИНН 667004682986	Финансовые операции в объеме – 4 216 тыс. руб. Приобретение товаров, работ, услуг – 1 388 тыс. руб. Сумма задолженности перед ИП Сметанин Н.Н. - 37 189 тыс. руб.	50

п/п	Полное фирменное наименование связанной стороны	Вид операций, объём за период и остаток задолженности на конец периода	Доля участия лица в УК Общества, %
	ИП Мельник Кирилл Владимирович ИНН 667479077444	Финансовые операции в объеме – 916 тыс. руб. Приобретение товаров, работ, услуг – 22 500 тыс. руб. Сумма задолженности перед ИП Мельник К.В. - 11 847 тыс. руб.	25
	Мельник Кирилл Владимирович ИНН 667479077444	Финансовые операции в объеме – 310 тыс. руб. Сумма задолженности перед физ. лицом Мельник К.В. - 2 725 тыс. руб.	25
	ИП Нургалиев Михаил Медихатович ИНН 665910744608	Финансовые операции в объеме – 1 093 тыс. руб. Приобретение товаров, работ, услуг – 22 934 тыс. руб. Сумма задолженности перед ИП Нургалиев М.М. - 13 704 тыс. руб.	25

Конечные бенефициары ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ".

Доля в УК	ИНН	ФИО/ Наименование	Адрес регистрации
50	667004682986	Сметанин Николай Николаевич	г. Екатеринбург

Краткосрочные выплаты основному управленческому персоналу в 2023 году с учётом взносов на социальное страхование составляют: 3 201 495 руб.

Долгосрочные выплаты не предусмотрены.

### 10.5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

1. Риски Общества. Риски общества – это группа рисков уровня хозяйствования ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ", внутренних отношений и отношений с контрагентами.

1.1. Финансовые. Валютные риски отсутствуют, т.к. все взаиморасчеты проводятся в рублях. Денежные риски снижены, заключен кредитный договор с ПАО Банк ВТБ.

1.2. Правовые. Правовые риски деятельности ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" снижаются проведением мониторинга договорных отношений, отслеживания изменений законодательства, выстраивание взаимодействия только с проверенными партнерами и контрагентами.

2. Отраслевые риски. Данная группа рисков связана с развитием и изменениями в отрасли,

которой осуществляет хозяйственную деятельность ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ". Общество оценивает данный вид риска как несущественный.

2.1. Сырьевые риски. В связи с тем, что Общество осуществляет строительные работы подрядным способом, то данный риск может повлиять на сроки выполнения подрядными организациями своих обязательств по договорам, а также на увеличение стоимости работ. Общество принимает усилия по снижению сырьевого риска путем включения в договоры четких сроков выполнения подрядчиками своих работ, а также предусмотренными штрафными санкциями за их неисполнение. А также путем составления заранее утверждённых смет, которых должны придерживаться привлекаемые подрядчики.

2.2. Сбытовой риск. Основные сбытовые риски связаны с низким уровнем заключения договоров долевого участия. Для снижения данного риска ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" проводит рекламную кампанию для повышения объемов продаж.

3. Макроэкономические риски. Это группа рисков, относимая к внешним экономическим воздействиям, которые оказывают не прямое влияние на деятельность Общества.

3.1. Правовые риски. Связаны с изменениями законодательства. Основным фактором риска данной группы являются возможные законодательные изменения, учитывая с одной стороны заявленную государством политику на поддержание бизнеса, в том числе строительного, как важной составляющей роста экономики страны в целом, а с другой тяжелой мировой экономической ситуацией. Общество оценивает данный вид риска как несущественный.

3.2. Финансовые. Группу макроэкономических финансовых рисков отражают изменения таких показателей как инфляция, уровень доходов населения, уровень безработицы и др. В связи с тем, что продаваемые Обществом товары (квартиры) относятся к неэластичным, то основным показателем, определяющим степень влияния макроэкономических рисков, является уровень дохода населения и инфляция. Общество считает уровень данного риска приемлемым и позволяющим строить прогнозы и планы продаж с достаточно высокой степенью вероятности исполнения.

4. Изменения в макроэкономических условиях ведения деятельности.

4.1. В процессе хозяйственной деятельности на Общество влияют различные факторы, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и мире, в том числе изменения в сфере правовой, налоговой и экономической политиках государства.

4.2. Руководство Общества анализирует ход изменений с целью принятия управленческих решений для наиболее удовлетворительных финансовых результатов деятельности Общества. А происходящие события классифицирует, в качестве не корректирующих.

#### **10.6. Планы по дальнейшей деятельности**

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНОСТЬ" имеет планы по

завершению строительства жилого дома в г. Екатеринбург по улице Менжинского, в установленные в Разрешении на строительство сроки; а также своевременной передаче всех построенных помещений привлеченным дольщикам; по продаже мест на встроенно-пристроенной подземной автостоянкой.

Генеральный Директор

Н. Н. Сметанин

11 марта 2024 г.