



Россия, 634050, г. Томск, пер. Шумихинский, 3/1-21,
тел. (3822) 33-68-90, тел/факс 52-61-90
e-mail: prk@post.tomica.ru.

Член СРО Ассоциация «Содружество» свидетельство № 8257 Решение Правления СРО ААС от 18.11.2016, ОРНЗ 11606059822

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
специализированный застройщик
«УМП Томскстройзаказчик»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «УМП Томскстройзаказчик» (ОГРН 1177031083437), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел 2.16. «Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах бухгалтерской отчетности, в котором содержится указание на произведенные корректировки прошлых периодов в связи с

уточнением данных по временным разницам. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умыселный 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 участником аудируемого лица, 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.

Е.Л. Неудахина
Директор ООО «НПК-Аудит»,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606077237)



24 апреля 2023 год

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Коды	
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2022
по ОКПО	19784702	
ИНН	7017433213	
по ОКВЭД 2	70.22	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	14
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью «УМП Томскстройзаказчик»
застройщик "УМП Томскстройзаказчик"

Идентификационный номер налогоплательщика

Экономическая деятельность
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Юридическая форма / форма собственности
Муниципальная
Муниципальная / собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Место нахождения (адрес)

Томск обл, Томск г, Гоголя ул, д. № 12, корп. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "НПК-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7017052183
ОГРН/ОГРНИП	1037000101577

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	45 716	48 927	54 102
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 472	2 300	424
	Прочие внеоборотные активы	1190	832	-	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства		832	-	-
	Итого по разделу I	1100	49 020	51 227	54 526
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	119 185	167 262	152 092
	в том числе:				
	Материалы	12101	70	78	1 048
	Товары	12102	-	1 200	1 200
	Готовая продукция	12103	1 199	1 199	2 328
	Основное производство	12104	117 916	164 785	147 516
	в т.ч. Незавершенное строительство, объект долевого строительства		117 916	164 785	147 516
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	61	143	198
	Дебиторская задолженность	1230	58 337	45 024	20 866
	в том числе:				

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	36 229	36 260	20 657
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	10 690	-	-
Расчеты по налогам и сборам	12303	-	138	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	397	25	209
Расходы будущих периодов	12305	-	25	-
Не предъявленная к оплате начисленная выручка		11 021	8 574	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	300
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 692	6 360	48 718
в том числе:				
Касса организации	12501	6	12	-
Расчетные счета	12502	15 686	6 348	-
Прочие оборотные активы	1260	-	5 097	5 097
Итого по разделу II	1200	193 275	223 886	227 270
БАЛАНС	1600	242 295	275 113	281 797

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	162 517	162 517	162 517
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	63 002	60 707	72 900
	Итого по разделу III	1300	225 519	223 224	235 417
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	8 479	7 993	6 866
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 247	41 845	37 754
	в том числе:				
	Обязательства по договорам инвестирования долгосрочные		3 247	4 091	37 754
	Арендные обязательства		11 726	49 838	44 620
	Итого по разделу IV	1400	11 726	49 838	44 620
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 837	557	1 228
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 542	27	21
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	770
	Расчеты по налогам и сборам	15203	295	530	437
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	370	670	532
	Прочие обязательства	1550	843	824	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства		843	824	-
	Итого по разделу V	1500	5 050	2 051	1 760
	БАЛАНС	1700	242 295	275 113	281 797

Руководитель



(подпись)

Юрков Станислав
Николаевич

(расшифровка подписи)

11 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710002		
31	12	2022
19784702		
7017433213		
70.22		
12300	14	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "УМП Томскстройзаказчик"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

по ОКВЭД 2

Муниципально-правовая форма / форма собственности

Муниципальная / собственность

по ОКOPФ / OKФC

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	9 645	9 891
	Себестоимость продаж	2120	(2 732)	(5 965)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 913	3 926
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 821)	(7 101)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	92	(3 175)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	261	1 112
	Проценты к уплате	2330	(424)	-
	Прочие доходы	2340	72 073	2 411
	Прочие расходы	2350	(68 705)	(15 077)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 297	(14 729)
	Налог на прибыль	2410	(961)	410
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(640)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(321)	410
	Прочее	2460	(41)	696
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 295	(13 623)

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 295	(13 623)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель (подпись)

Юрков Станислав
 Николаевич
 (расшифровка подписи)

11 февраля 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004	31	12
Дата (число, месяц, год)		
по ОКТО 19784702		
ИНН 7017433213		
по ОКВЭД 2 70.22		
12300	14	
по ОКПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

Организация с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "УМЛ Томскстройзаказчик"
 по ОКТО
 Организация с ограниченной ответственностью
 Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
 Организация с ограниченной ответственностью
 Муниципальная / государственность
 по ОКПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	162 517	-	-	-	72 900	235 417
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 430	1 430
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	1 430	1 430
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(13 623)	(13 623)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(13 623)	(13 623)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

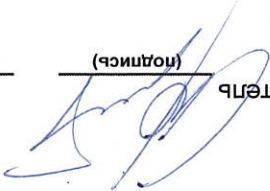
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	162 517	-	-	-	60 707	223 224
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 295	2 295
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 295	2 295
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	-	-	-	-
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	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	162 517	-	-	-	63 002	225 519

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г. за счет чистых прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабря 2021 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов				
Капитал - всего до корректировок	3400	235 417	(13 623)	235 417	221 794	-	221 794
	3410	-	-	-	1 430	1 430	1 430
	3420	-	-	-	-	-	-
	3500	235 417	(13 623)	235 417	223 224	1 430	223 224
В том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): до корректировок	3401	72 900	(13 623)	72 900	59 277	-	59 277
	3411	-	-	-	1 430	1 430	1 430
	3421	-	-	-	-	-	-
	3501	72 900	(13 623)	72 900	60 707	1 430	60 707
по другим статьям капитала до корректировок	3402	-	-	-	-	-	-
	3412	-	-	-	-	-	-
	3422	-	-	-	-	-	-
	3502	-	-	-	-	-	-
до корректировок в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок	3402	-	-	-	-	-	-
	3412	-	-	-	-	-	-
	3422	-	-	-	-	-	-
	3502	-	-	-	-	-	-

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

11 февраля 2023 г.

Руководитель



(подпись)

Юрков Станислав
Николаевич

(расшифровка подписи)

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	225 519	223 224	235 417

3. Чистые активы

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

Общество с ограниченной ответственностью «УМП Томскстройзаказчик»
 Регистрационный номер налогоплательщика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
 Муниципальная
 ответственность / собственность
 в тыс. рублей

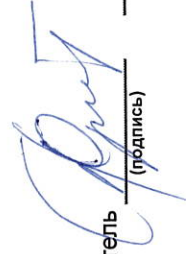
Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по
 ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
19784702		
7017433213		
70.22		
12300	14	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	8 804	4 476
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 166	1 713
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	249	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	7 389	2 763
Платежи - всего	4120	(21 628)	(47 154)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 952)	(26 189)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 847)	(13 624)
процентов по долговым обязательствам	4123	(425)	(4 488)
налога на прибыль организаций	4124	(598)	(277)
Расчеты с бюджетом по иным налогам	4125	(1 567)	(1 614)
прочие платежи	4129	(1 239)	(962)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(12 824)	(42 678)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	22 980	320
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	22 980	-
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	-	300
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	20
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	22 980	320

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	155 541
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	155 541
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(824)	(155 541)
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	-	(155 541)
прочие платежи	4329	(824)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(824)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	9 332	(42 358)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 360	48 718
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 692	6 360
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Юрков Станислав
Николаевич

(расшифровка подписи)

11 февраля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик» ЗА 2022 ГОД**

1. Сведения об обществе.

Наименование	Примечание
Основание создания (реквизиты муниципального правового акта)	Решение Думы г. Томска от 23.05.2017г. №539, Постановление Администрации г. Томска №525р от 26.06.2017г.
Представитель единственного участника общества на основании доверенности №35 от 27.05.2022г.	Макаров А.А.
Юридический адрес Общества	634029, г.Томск, ул.Гоголя,12/1
ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик» обязано ежегодно проводить аудит согласно ст.3 п.5 Закона №214-ФЗ от 24.12.2004г.	ОРНЗ 1177031083437
Цель деятельности общества с ограниченной ответственностью	
Выполнение функций заказчика-застройщика, предоставление услуг и выполнение работ по технологическому инжинирингу, разработка документации для организации и проведения торгов на право заключения договоров на выполнение работ и услуг	
Виды деятельности Общества	
6.1. Оказание услуг застройщика	
6.2. Услуги технического надзора за строительством объектов	
6.3. Реализация жилых помещений	
6.4. Предоставление в аренду нежилых помещений, земельных участков	
7. Среднегодовая численность сотрудников за 2021 год	13
Среднегодовая численность сотрудников за 2022 год	12
ФИО генерального директора	Юрков Станислав Николаевич
Функции контрольных органов выполняет генеральный директор	Соболева И.В.
по экономике	
Уставный капитал (тыс.руб.)	162 517
ООО СЗ «УМП ТСЗ» является членом саморегулируемой организации Ассоциации «Томские строители» с 14.01.2010г.	

Настоящие пояснения являются составным элементом бухгалтерской отчетности на основании пункта 5 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999. Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность непрерывно в обозримом будущем. Руководство организации уверено в том, что организация сможет своевременно исполнять все свои обязательства (в том числе перед контрагентами, работниками, бюджетами всех уровней, а также внебюджетными фондами).

У руководства отсутствует намерение ликвидировать организацию и (или) прекратить ее деятельность. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде не имелось. Предприятие в отчетном периоде не прекращало и не планирует прекращать какую-либо деятельность.

В бухгалтерский баланс включены числовые показатели в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин. Так, по состоянию на отчетную дату:

- стоимость материально-производственных запасов составила 121 522 тыс. руб., резерв под снижение стоимости материальных ценностей составил 2337 тыс. руб. Соответственно, в бухгалтерском балансе стоимость материально-производственных запасов на отчетную дату отражена в сумме 119 185 тыс. руб. (строка 1210 баланса);
- сумма дебиторской задолженности составила 58 337 тыс. руб., резерв не создан.

2. Учетная политика организации

2.1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министрства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34-н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом №62-О от 25.12.2017 г. (с дополнениями и изменениями).

Общество отражает в бухгалтерской отчетности отдельные ее показатели, если они являются существенными для принятия экономических решений заинтересованными пользователями.

К показателям относятся показатели, которые:

- по характеру или конкретным обстоятельствам их возникновения могут повлиять на принятие экономического решения;
 - составляют пять и более процентов от общей суммы соответствующего показателя отчетности, данные, которого раскрываются.
- В случае не раскрытия данных показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах и других отдельных формах бухгалтерской отчетности они раскрываются в настоящих пояснениях, если при их отражении в составе прочих показателей последние в их общей сумме превышают 10 процентов от итоговой суммы раскрываемого показателя.

Основные средства относятся к объектам бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), средства относятся к учету в установленном порядке, стоимостью более 20 000 рублей. В соответствии с приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204 н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 20 000 рублей. В отношении объектов, стоимость которых не превышает 20 000 рублей (включительно), кроме объектов недвижимого имущества, результаты от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

В отношении объектов, стоимость которых превышает 20 000 рублей, учитываются объекты недвижимого имущества.

В отношении объектов, стоимость которых не превышает 20 000 рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода или включается в стоимость других создаваемых активов с соответствующим отражением их стоимости на балансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания (ликвидации)).

В отношении объектов, стоимость которых превышает 20 000 рублей, учитываются объекты недвижимого имущества, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

В отношении объектов, стоимость которых не превышает 20 000 рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода или включается в стоимость других создаваемых активов с соответствующим отражением их стоимости на балансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания (ликвидации)).

В отношении объектов, стоимость которых превышает 20 000 рублей (включительно), кроме объектов недвижимого имущества, результаты от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

В отношении объектов, стоимость которых превышает 20 000 рублей, учитываются объекты недвижимого имущества.

В отношении объектов, стоимость которых не превышает 20 000 рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода или включается в стоимость других создаваемых активов с соответствующим отражением их стоимости на балансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания (ликвидации)).

В отношении объектов, стоимость которых не превышает 20 000 рублей (включительно), кроме объектов недвижимого имущества, результаты от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

В отношении объектов, стоимость которых превышает 20 000 рублей, учитываются объекты недвижимого имущества.

В отношении объектов, стоимость которых не превышает 20 000 рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода или включается в стоимость других создаваемых активов с соответствующим отражением их стоимости на балансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания (ликвидации)).

В отношении объектов, стоимость которых не превышает 20 000 рублей (включительно), кроме объектов недвижимого имущества, результаты от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

В отношении объектов, стоимость которых превышает 20 000 рублей, учитываются объекты недвижимого имущества.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс
Группа ОС	Срок полезного использования в мес.
Нежилые помещения	244 - 818
Транспортные средства	148 - 156
Земельные участки	не ограничен

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Обществом проведена проверка элементов амортизации на соответствия условиям использования объектов основных средств. По результатам проверки пересмотр элементов амортизации в 2022 году не проводился.

Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки и участки, полученные в бессрочное пользование, отражаются по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договор аренды помещений) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно. Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год. Вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользования активом, чистой стоимости инвестиции в аренду. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно. Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно.

2.3 Материально-производственные запасы

В Обществе к материально-производственным запасам относятся активы, соответствующие требованиям федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы" а также активы:

- предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь), которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, не превышающего 12 месяцев.

- стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов.

Единицей учета материально-производственных запасов (далее МПЗ) в Обществе признается номенклатурный объект.

В Обществе МПЗ при их постановке на учет оцениваются в размере фактических затрат на их приобретение.

При получении Обществом МПЗ и постановке их на учет счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не применяются.

Оценка МПЗ при их отпуске в производство или ином выбытии производится по итогам месяца при выборе способа оценки по средней себестоимости.

Готовая продукция учитывается по фактической производственной себестоимости. Учет готовой продукции ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

При выбытии готовая продукция оценивается по способу, среднемесячной себестоимости (взвешенная оценка). Средняя цена формируется по каждому месту хранения.

Учет готовой продукции осуществляется без использования счета 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)».

в постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости. При списании запасов на условия отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включаются денежные средства, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной суммой денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, установленном для отражения процентов по кредитам и займам.

При их выбытии производится по способу средней себестоимости. Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Обесценение запасов на обесценение проводится не реже чем ежеквартально по состоянию на отчетную дату. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Обесценение запасов не создается по сырью, материалам и другим запасам, используемым при производстве готовой продукции, выполнении работ и оказании услуг, если эту продукцию (работы, услуги) предполагается реализовать по цене, соответствующей себестоимости или выше себестоимости. Обесценение производственного производства оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета общехозяйственных расходов.

Общественные расходы ежемесячно списываются как Управленческие расходы в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Продукция оценивается при постановке на учет по сокращенной производственной себестоимости без учета общехозяйственных расходов. Оценка продукции при выбытии производится по способу средней себестоимости.

Запасов создаваемых или приобретаемых для продажи, отражены по строке 1210 в сумме 119 185 тыс. руб.

как незавершенное производство отражены затраты на строительство.

Учет аренды

Общество выбрало упрощенный вариант перехода на ФСБУ 25/2018 по действующим на 31.12.2021 договорам аренды, путем одновременного признания на отчетную дату по каждому договору аренды права пользования активом и обязательства по аренде, с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Перспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

С даты первоначального применения ФСБУ 25/2018 (01.01.2022), по договорам аренды право пользования активом оценивается по стоимости, равной балансовой стоимости по аренде (т.е. сумме приведенной стоимости оставшихся к уплате арендных платежей, дисконтированных по ставке по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды).

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Учет у арендодателя

По договорам финансовой аренды Общество оценивает инвестицию в аренду в размере ее чистой стоимости, которая определяется путем дисконтирования валовой стоимости.

Финансовую аренду (субаренда земельного участка на срок равный сроку аренды) Общество учитывает в качестве инвестиции в аренду. Чистая стоимость инвестиции определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке главного договора аренды. Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся будущих арендных платежей по договору аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Проценты, начисляемые по инвестициям в аренду, учитываются по мере их начисления в составе прочих (операционных) доходов.

Наименование показателя	По состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 чистые инвестиции в аренду тыс. руб.:	
	31.12.2022	31.12.2021
Валовые инвестиции в аренду	1 451	0
За вычетом отложенного процентного дохода	243	0
Чистая стоимость инвестиций в аренду до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки	1 208	0
в том числе дебиторская задолженность	0	0
За вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки	0	0
в том числе резерв на дебиторскую задолженность	0	0
Итого чистая стоимость инвестиций в аренду за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	1 208	0

По состоянию на 31.12.2022 количество действующих договоров по аренде - 1 договор (2021 год - 0 договор).

Распределение, причитающихся арендных платежей по срокам погашения в тыс. руб.:

Срок получения	31.12.2022	31.12.2021
Менее 1 года	415	0
От года до 2 лет	415	0
От 2 до 3 лет	415	0
Итого на 31 декабря	1 245	0

Учет у арендатора

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при

с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала операции Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива в аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

признание права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и списания с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

Земельные участки право пользования активом:

Земельные участки, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю, арендатору, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Земельные участки по аренде учитываются в составе прочих (операционных) расходов по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если Общество планирует использовать для создания другого актива.

Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены ниже:

Группа ПППА	Срок полезного использования в мес.
Земельные участки	47-83

Земельные участки применения ФСБУ 25/2018 на 01.01.2022 Организация:

Земельные участки по аренде в сумме 4 915 тыс. руб.

Земельные участки в форме права пользования 4 915 тыс. руб.

Земельные участки арендованных активов, учитываемых ранее в составе основных средств, по договорам финансовой аренды (лизинга) в сумме 0 тыс. руб. и земельные участки, приобретенные в результате заключения новых договоров аренды, в сумме 0 тыс. руб.

Права пользования активами

	Земельные участки	Прочие	Итого
По состоянию на 31 декабря 2021 года	4915	0	4915
Первоначальная стоимость	4915	0	4915
Включенная амортизация	0	0	0
Убыток от обесценения	0	0	0
За 2022 год			
Первоначальная стоимость	4915	0	4915
Поступление в результате заключения новых договоров аренды	0	0	0
Выбытие	1622	0	1622
Эффект модификации и изменения оценок по договорам	0	0	0
Эффект модификации и изменения оценок по договорам	0	0	0
Курсовые разницы	805	0	805
Накопленная амортизация	805	0	805
Амортизация	242	0	242
Выбытие	0	0	0
Эффект модификации и изменения оценок по договорам	0	0	0
Курсовые разницы	0	0	0
Убыток от обесценения	0	0	0
Признание	0	0	0
Восстановление	2730	0	2730
Остаточная стоимость на 31 декабря 2022 года	3293	0	3293
Первоначальная стоимость	564	0	564
Накопленная амортизация	0	0	0
Убыток от обесценения	0	0	0

2.5 Финансовые вложения

В Обществе финансовые вложения учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 19/02 по бухгалтерскому учету финансовых вложений. Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного квартала по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного квартала указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, в т. ч. векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, при выбытии по их видам отражаются по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги (векселя, депозитные сертификаты)), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, договору простого товарищества.

2.7. Порядок признания задолженности

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности. Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

2.8. Кредиты и займы полученные

Общество отражает задолженность по полученным от поставщиков, подрядчиков, арендаторов, покупателей и поставщиков (заказчиков), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

Задолженность по обязательствам перед контрагентами, поставщиками, подрядчиками, арендаторами, покупателями и поставщиками (заказчиками), с учетом всех требований законодательства Российской Федерации, устанавливается в соответствии с условиями договоров и документов, подтверждающих возникновение задолженности.

2.9. Порядок создания оценочных обязательств

Общество признает следующие оценочные обязательства:

оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам,

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных всеми работниками за время их работы в Обществе и признается на конец каждого отчетного периода.

Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности. Оценочные обязательства отражаются по строкам 1430 и 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.

2.10. Порядок учета расходов будущих периодов

Общество ведет учет расходов, представляющих собой затраты, относящиеся к следующим отчетным периодам по их видам.

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и списываются в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

При этом списание отдельных видов активов, представляющих собой затраты, относящиеся к следующим отчетным периодам производится в следующем порядке:

затраты на фиксированный разовый платеж за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности списываются на расходы равномерно из расчета количества дней действия договора. Если из условий договора на приобретение неисключительных прав нельзя определить срок использования программ для ЭВМ, то произведенные затраты подлежат обоснованному распределению между отчетными периодами, при этом Общество самостоятельно определяет период, в течение которого указанные затраты подлежат учету. Остатки отчетного периода отражаются в составе дебиторской задолженности.

2.11. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 № 32н (с учетом изменяющих документов). Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей. Выручка от выполнения работ с длительным циклом (за исключением договоров строительного подряда) определяется по завершении выполнения работ в целом. Оплата выручки неденежными средствами договорами не предусматривалась и не производилась.

Учет дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг) ведется по видам деятельности. Общество применяет в бухгалтерском учете метод начисления дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением непрерывности деятельности (принцип начисления), т. е. "по отгрузке". На дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества права собственности на них к покупателю и выполнении других необходимых условий не относятся.

Общество с принятой учетной политикой в составе доходов от обычных видов деятельности признаны следующие доходы: реализация жилых помещений, сдача в аренду жилых помещений, доходы от деятельности застройщика (доходы по договорам долевого строительства). Выручка по договору долевого строительства признается по такому договору признаются способом "по мере готовности", если финансовый результат от исполнения договора на отчетную дату может быть определен. Для признания выручки по договору и расходов по договору способом "по мере готовности" Общество использует способ определения завершения работ по договору на отчетную дату по доле понесенных расходов в расчетной величине общих расходов по договору. Признанный в бухгалтерском учете актив "Не предъявленная к оплате начисленная выручка" в бухгалтерском балансе отражается в составе оборотных активов, в дебиторской задолженности как отдельный показатель в сумме 11 021 тыс. руб. Дебиторская задолженность является долгосрочной.

Сумма выручки, признанной в отчетном периоде по договорам долевого строительства (способом «по мере готовности») в 2022 году составила 2446 тыс. руб., в том числе в 2022г- 1597 тыс. руб. с начала строительства 11 021 тыс. руб., Общая сумма понесенных расходов 6 994 тыс. руб., в том числе в 2022г -3929 тыс. руб.

Сумма признанных прибылей за вычетом признанных убытков -3929 тыс. руб.

Сумма полученной предварительной оплаты, авансов, задатков нет, денежные средства физических лиц размещены на счетах эскроу.

2.12 Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 № 33н (с учетом изменяющих документов). Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

2.13 Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 № 34н (с учетом изменяющих документов), а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 № 49. (с учетом изменяющих документов).

2.14 Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

2.15 Изменения в учетной политике Общества на 2022 год.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетной политике на 2022 год закреплены положения, определяющие порядок учета основных средств.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетную политику на 2022 год внесены изменения, касающиеся порядка оценки активов, входящих в состав вложенный во внеоборотные активы.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н, в учетной политике на 2022 год закреплены положения, определяющие порядок учета аренды у арендодателя и арендатора.

2.16. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Отдельные показатели граф на "31 декабря 2020 года" и «На 31 декабря 2021 года» бухгалтерского баланса, а также показатели отчета об изменениях капитала за 2022 год на 31.12.2020 и 31.12.2021, и сформированы с учетом корректировки в связи со следующими обстоятельствами: изменение учетной политики и уточнение данных по временным разницам. В результате в бухгалтерском балансе: на 31.12.2020 - строка 1370 "Нераспределенная прибыль" уменьшена, а строка 1420 "Отложенные налоговые обязательства" увеличена на 6 866 тыс. руб. на 31.12.2021 года - строка 1150 "Основные средства" увеличена на 6703 тыс. руб., строка 1180 "Отложенные налоговые активы" уменьшена на 386 тыс. руб., строка 1370 "Нераспределенная прибыль" уменьшена на 5437 тыс. руб., строка 1180 "Отложенные налоговые обязательства" увеличена на 6638 тыс. руб., строка 1450 "Прочие обязательства" увеличена на строка 1550 "Прочие обязательства" на 4915 тыс. руб. Соответствующие корректировки произведены в Отчете об изменении капитала.

связи с увеличением данных по временным разницам: на 31.12.2021 сумму уменьшения строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» составила 6866 тыс. руб., сумма увеличения строки 1180 «Отложенные налоговые обязательства» 6 866 тыс. руб.

Наличие и движение основных средств» показатели за 2021 год по строке 5210 на конец периода приведены до корректировок в связи с изменением новых ФСБУ, и не равны показателям за 2022 год по строке 5200 на начало периода, которые приведены с учетом корректировок в связи с изменением новых ФСБУ. Корректировки, связанные с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства», отражаются в бухгалтерском балансе в входящих остатках баланса на 31.12.2021 г.

3. Бухгалтерская отчетность организации.

Отчетным периодом за 2022 год признается год.

В состав годовой бухгалтерской отчетности входят бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет об изменении капитала, отчет о движении денежных средств и настоящие пояснения.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, без искажения от этих правил.

4. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности и основных способов ведения бухгалтерского учета.

4.1. Основные средства

Наличие и движение основных средств по группам приведено в таблице ниже.

В таблице "Иное использование внеоборотных активов" отражен залог земельного участка по ул. Сибирская,84, на котором в декабре 2020 года началось строительство объекта многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями. В связи с тем, что в 2021 году Общество рассчиталось с ПАО Сбербанк по кредитному договору №8616.02-20/075 от 19.11.2020г., кредитный договор расторгнут от 10.2021г. и обременение снято. В 2022г снова заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк №ДИ 01-440В0079D от 11.11.2022г.

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	начислено амортизации и убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 20 21 г.	62 764	(8 660)		12010	828	(698)	50 754	(8 530)
	за 20 22 г.	54 797	(5 870)		3 762	1 846	(1 295)	51 035	(5 319)
в том числе:	за 20 21 г.	45 701	(3 692)		(12 010)	828	(687)	33 691	(3 551)
(Здания, строения)	за 20 22 г.	33 691	(3 837)		()	(0)	(644)	33 691	(4 481)
(Сооружения)	за 20 21 г.	9	(9)		()	()	()	9	(9)
	за 20 22 г.	0	(0)		()	()	()	0	(0)
(Транспортные средства)	за 20 21 г.	4 133	(4 130)	-	()	()	(2)	4 133	(4 132)
	за 20 22 г.	4 114	(2 033)	-	(2 381)	(2 088)	(88)	1 733	(33)
(Компьютеры и орг.техника)	за 20 21 г.	192	(192)		()	()	()	192	(192)
	за 20 22 г.	0	(0)		()	()	()	0	(0)
(Прочее)	за 20 21 г.	652	(637)		()	()	(9)	652	(646)
	за 20 22 г.	0	(0)		()	()	()	0	(0)
Арендные обязательства (ППА)	за 2021 г.	0	0		0	0	()	0	(0)
	за 2022 г.	4 915	0	(1 381)	(242)	(563)	()	3 534	(805)
(Земельные участки)	за 20 21 г.	12077						12077	
	за 20 22 г.	12077	-		()	()	()	12077	(0)

Иное использование внеоборотных активов

Наименование показателя	На 31 декабря	
	20 22 г.	20 21 г.
Иное использование внеоборотных активов (залог земельных участков)	4468	0

4.2. Запасы

При отпуске материально-производственных запасов на объекты и inom выбытия их оценка производится по средней себестоимости. В 2021 году создан резерв под снижение стоимости запасов в размере 139, 3 тыс. руб., в 2022 году резерв уже не создавался, часть материалов была списана и реализована. Наличие и движение запасов по группам приведено в таблице 3. В запасы входят материально-производственные запасы, готовая продукция, товары, основное производствo, учитываемое ранее как незавершенное строительство за счет средств дольщиков.

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		себестоимость	начиная резерв под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (вкл.)	себестоимость, начиная резерв под снижение стоимости	-
					себестоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	за 20 21 г.	155571	(3479)	23 099	(8 480)	(139)	-	-	170 164	(2902)	
	за 20 22 г.	170 164	(2902)	17 557	(66 199)	(565)	-	-	121 522	(2337)	
в том числе:	за 20 21 г.	4027	(2979)	391	(1 938)	(139)	-	-	2 480	(2402)	
	за 20 22 г.	2 480	(2840)	135	(208)	(65)	-	-	2 407	(2337)	
в том числе: запасы, приобретенные в отчетном периоде	за 20 21 г.	147516		22 682	(5413)				164785		
	за 20 21 г.	164785		17 410	(64279)				117 916		
	за 20 22 г.	1674	(500)	26	(0)				1700	(500)	
в том числе: (41 Товары)	за 20 21 г.	1700	(500)	12	(1 712)	(500)	-	-	0	(0)	
	за 20 22 г.	2328	()	0	(1129)				1199		
в том числе: (43 Товары проданы)	за 20 21 г.	1199							1199		
	за 20 22 г.	-							-		

Запасы в затоте

Наименование показателя	На 31 декабря 20 22 г.		На 31 декабря 20 21 г.		На 31 декабря 20 20 г.	
	И.Т.Д.	(срмта, вид)	И.Т.Д.	(срмта, вид)	И.Т.Д.	(срмта, вид)
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, -	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
Всего	-	-	-	-	-	-
Запасы, находящиеся в затоте по договору, -	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
Всего	-	-	-	-	-	-

4.3. Дебиторская и кредиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности

Дебиторской задолженности нет. Дебиторская задолженность на 31.12.2022г. составила 58337 тыс. рублей. Дебиторская задолженность в сумме 35 286 тыс. руб. отражена в балансе по объектам Жилой дом по ул. Сибирская, 74,84 в г. Томске, и погасится она когда объект будет введен в эксплуатацию. Кредиторская задолженность на 31.12.2022г. составила 3 837 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность и кредиторской задолженности отражена в таблице ниже.

Задолженность увеличилась в связи с тем, что в 2022 году был реализован земельный участок по ул. Сибирская, 70, а денежные средства по договору купли-продажи не полностью, а так же выплачен аванс по СМР по строительству жилого дома по ул. Сибирская, 84 не возвращен и в настоящее время ведется судебное разбирательство.

Содержание	Период	Наличие и движение дебиторской задолженности			Изменения за период			На конец периода			
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	по условиям договора	поступление и результате хозяйственных операций (бухгалтерские операции)	выбыло	погашение	на финансовый результат	восстановление резерва	период из которого в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора
Дебиторская задолженность-всего	за 20 21 г. за 20 22 г.	0 0	(-) (-)	0 35 286	(0) (-)	(-) (-)	(-) (-)	0 35 286	- -	() ()	() ()
в т.ч. предъявленная к оплате численная выручка	за 2021 г. за 2022г.	0 0	(-) (-)	0 11 021	(0) (-)	(-) (-)	(-) (-)	0 11 021	- -	() ()	() ()
в т.ч. с поставщиками по подрядчикам	за 20 21 г. за 20 22 г.	0 0	(-) (-)	0 24 265	(0) (-)	(-) (-)	(-) (-)	0 24 265	- -	() ()	() ()
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 20 21 г. за 20 22 г.	20 866 45 024	(-) (-)	48 633 149 306	(24 475) (171 279)	(-) (-)	(-) (-)	45 024 23 051	- -	() ()	() ()
в том числе: с поставщиками и подрядчиками	за 20 21 г. за 20 22 г.	20 657 36 260	(-) (-)	24 394 5 992	(8 791) (30 288)	(-) (-)	(-) (-)	36 260 11 964	- -	() ()	() ()
в том числе: с покупателями и заказчиками	за 20 21 г. за 20 22 г.	0 0	(-) (-)	5 538 84 957	(5 538) (74 267)	(-) (-)	(-) (-)	0 10 690	- -	() ()	() ()
в том числе: по налогам и сборам	за 20 21 г. за 20 22 г.	0 138	(-) (-)	8 447 6 506	(8 309) (6 644)	(-) (-)	(-) (-)	138 0	- -	() ()	() ()
в том числе: по ссудам и займам	за 20 21 г. за 20 22 г.	0 0	(-) (-)	254 3 008	(254) (3 008)	(-) (-)	(-) (-)	0 0	- -	() ()	() ()
в том числе: по ссудам и займам от государственных органов	за 20 21 г. за 20 22 г.	0 0	(-) (-)	90 119	(90) (119)	(-) (-)	(-) (-)	0 0	- -	() ()	() ()
в том числе: с расчетными лирами	за 20 21 г. за 20 22 г.	209 27	(-) (-)	1 299 48 332	(1 481) (48 338)	(-) (-)	(-) (-)	27 21	- -	() ()	() ()
в том числе: с расчетными дебиторами и кредиторами	за 2021 г. за 2022г.	0 8 574	(-) (-)	8 574 0	(0) (8 574)	(-) (-)	(-) (-)	8 574 0	- -	() ()	() ()
в т.ч. не предъявленная к оплате численная выручка	за 20 21 г. за 20 22 г.	0 25	(-) (-)	37 16	(12) (41)	(-) (-)	(-) (-)	25 0	- -	() ()	() ()
Расходы будущих периодов	за 20 21 г. за 20 22 г.	0 0	(-) (-)	0 376	0 0	(-) (-)	(-) (-)	0 376	- -	() ()	() ()
Арендные обязательства	за 20 21 г. за 20 22 г.	20 866 45 024	(-) (-)	48 633 184 592	(24 475) (171 279)	(-) (-)	(-) (-)	45 024 58 337	x x	() ()	() ()
Итого	за 20 21 г. за 20 22 г.	20 866 45 024	(-) (-)	48 633 184 592	(24 475) (171 279)	(-) (-)	(-) (-)	45 024 58 337	x x	() ()	() ()

Прочтенная дебиторская задолженность.

Наименование показателя	На 31 декабря 20 22 г.		На 31 декабря 20 21 г.		На 31 декабря 20 20 г.	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	0	0	0	0	0	0
в том числе: с расчетными дебиторами и кредиторами	0	0	0	0	0	0

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Сальдо на начало периода	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло	перевод из долгов в краткосрочную задолженность	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹	причитающиеся проценты, штрафы и иные санкции ⁹			
краткосрочная кредиторская задолженность - всего	31.12.2011	0	75 544		(75 266)	-	537
в том числе:							
кредиторская задолженность по договорам и обязательствам	31.12.2011	537	140 008		(136 728)	-	3 837
в том числе:							
с покупателями и заказчиками	31.12.2011	0	9 465		(9 459)	-	27
в том числе:							
с покупателями и заказчиками	31.12.2011	0	8 147		(4 632)	-	3 542
в том числе:							
с покупателями и заказчиками	31.12.2011	0	5 539		(6 309)	-	0
в том числе:							
с покупателями и заказчиками	31.12.2011	0	74 249		(74 249)	-	0
в том числе:							
по налогам и сборам	31.12.2011	437	8 309		(8 216)	-	530
в том числе:							
на социальное страхование и обеспечение	31.12.2011	0	6 271		(6 506)	-	295
в том числе:							
на социальное страхование и обеспечение	31.12.2011	0	254		(254)	-	0
в том числе:							
на социальное страхование и обеспечение	31.12.2011	0	3 009		(3 009)	-	0
в том числе:							
с разными дебиторами и кредиторами	31.12.2011	1 005	1 005		(1 006)	-	0
в том числе:							
с разными дебиторами и кредиторами	31.12.2011	0	48 332		(48 332)	-	0
Итого	31.12.2011	1 259	75 544		(75 266)	x	537
	31.12.2011	537	140 008		(136 728)	x	3 837

По состоянию на 31.12.2020г. в бухгалтерском балансе финансовые вложения в строке 1240 отражен краткосрочный займ 300 тыс. рублей ООО УК "Томскити индустриальный парк". В 2021г. займ погашен.

4.4. Финансовые вложения
Наличие и движение финансовых вложений
Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		в течение года		На конец периода	
		перво-начальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	выбыло (погашено)	перво-начальная стоимость	накопленная корректировка
Долговые - всего	за 20 21 г.	0	0	0	(0)	0	0
	за 20 22 г.	0	0	0	(0)	0	0
в том числе:	за 20 21 г.	0	0	0	(0)	0	0
	за 20 22 г.	0	0	0	(0)	0	0
Краткосрочные - всего	за 20 21 г.	300	0	0	(300)	0	0
	за 2022г.	0	0	0	(0)	0	0
в том числе:	за 20 21 г.	300	0	0	(300)	0	0
	за 20 22 г.	0	0	0	(0)	0	0
Финансовые вложения - всего	за 20 21 г.	300	0	0	(300)	0	0
	за 20 22 г.	0	0	0	(0)	0	0
Итого	за 20 21 г.	300	0	0	(300)	0	0
	за 20 22 г.	0	0	0	(0)	0	0

Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
(группы, виды)	-	-	-
и т.д.	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
(группы, виды)	-	-	-
и т.д.	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

4.5. Оценочные обязательства

СЗ «УМП Томскстройбизнес» признает оценочное обязательство в связи с предстоящими выплатами отпусковых работникам. Ожидаемый срок исполнения обязательства не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных всеми работниками за время их работы в Обществе и производится на конец каждого отчетного периода.

Наименование показателя	Оценочные обязательства				
	на 31.12.2021 г.	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	на 31.12.2022 г.
Оценочные обязательства - всего	670	547	(847)	(-)	370
в том числе:	670	547	(847)	(-)	370
распределены на оплату отпусков сотрудников					

5. Финансовая деятельность организации.

Общество признает выручку от выполнения работ и оказания услуг в установленном порядке на дату подписания акта приемки-сдачи выполненных работ и оказанных услуг, если иное не предусмотрено договором.

В отчетном периоде у Общества отсутствовала выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих оплату не денежными средствами. В соответствии с принятой учетной политикой в составе доходов от обычных видов деятельности признаны следующие доходы:

Доходы и расходы за 2021-2022 год

Доходы	20 21 г. тыс.руб.	20 22 г. тыс.руб.
Всего доходов		81979
в том числе:	13 414	
От реализации услуг		
Прочие внебюджетный доход	3523	72334
В доходы от реализации включены:		
Реализация жилых помещений	1317	1083
Содержание имущества		
Не переданные в оплату жилищная выручка	8574	2452
Реализация прав заключенных договоров аренды		6058
Аренда помещений		52
Всего расходов	28143	78682
в том числе:		
Прямые затраты	5965	2732
В т.ч. По статьям:		
Себестоимость реализованных жилых помещений	1129	1700
Оплата труда	0	
Страховые взносы	0	
Приобретение ГСМ и содержание транспорта	0	0
Налоги и сборы	0	0
Содержание оргтехники	0	0
Коммунальные услуги	0	0
Прочие расходы	0	0
Расходы по ПБУ 2	4836	1032
Управленческие расходы	7101	6821
В т.ч. По статьям:		
Оплата труда	2757	2733
Страховые взносы	818	801
Административно-хозяйственные расходы	28	11
Амортизация	669	1001
Информационные услуги	267	249
Санитарно-бытовые расходы	0	0
Налоги и сборы	1181	670
Прочие расходы	1381	1356
Коммерческие расходы	0	0
Прочие внебюджетные расходы	15077	69129

5.3. По итогам 2022 года получен положительный финансовый результат в размере 2295,0 тыс.руб. В 2023 году, в соответствии с планом ФХД, Общество планирует стабилизировать результат от экономической деятельности Общества и получить прибыль – 2245,0 тыс.руб. Это позволит в 2024 году, после ввода в эксплуатацию объекта жилой дом по ул. Сибирская, 84, после открытия счетов эскроу, получить значительный результат в виде доходов ориентировочно 50,0 – 60,0 млн.руб.

Расшифровка прочих доходов и расходов:

	Доходы (тыс.руб.) 2021г.	Расходы (тыс.руб.) 2021г.	Доходы (тыс.руб.) 2022г.	Расходы (тыс.руб.) 2022г.
Доходы от реализации прочего имущества	1139	1523	71737	66705
Инвестиционные доходы по объектам				
Доходы	1272		336	
Расходы (депозиты, % банка)	1112	68	186	41
Процентный доход по финансовым инструментам			75	
прочих доходов:	3523		72334	
Государственная помощь		107		91
Субсидии в оценочные резервы по имуществу				
Субсидии, не принимаемые в НУ		12		3
Средства передана имуществом участника		11181		0
Средства из прибыли на прошлые, материальную		5		0
Средства и страховые взносы		1199		1406
Изменение стоимости доли				
Процентный расход по финансовым инструментам		604		424
Денежные расходы		378		366
Прочие расходы, не приходящие в НУ		15077		93
того прочих расходов:				69129

6. Расчеты по налогу на прибыль

6.1 Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2022 год следующие показатели: тыс. руб.

№ строки формы	Наименование показателя	На 31.12.2021г	На 31.12.2021г.
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	3297	(14729)
	Условный расход(доход) по налогу на прибыль	(659)	2945
2410	Налог на прибыль	(961)	410
2411	Текущий налог на прибыль	(640)	0
2412	Отложенный налог на прибыль	(321)	410
2413	Налог на прибыль прошлых лет	0	0
2460	Прочее	(41)	696
2400	Чистая прибыль (убыток)	2295	(13623)
2421	Постоянный налоговый расход	(302)	(2535)

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

№п/п	Наименование показателя	Сумма	
		За 2022 год	За 2021 год
1	Прибыль(убыток) до налогообложения-всего	3297	(14729)
1.1	в том числе: облагаемая по ставке 20%	3297	(14729)
2	Условный расход(доход) по налогу на прибыль	(659)	2945
2.1	в том числе: рассчитанный по ставке 20%	659	2945
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(302)	(2535)
4	Расход(доход) по налогу на прибыль	(940)	410
5	Отложенный налог на прибыль	(321)	410
5.1	В том числе обусловленный: возникновением(погашением) временных разниц в отчетном периоде	(321)	410
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	0	0
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0
6	Текущий налог на прибыль	(640)	0
	Налог на прибыль прошлых лет	0	0

тыс. руб.

7. Расходы с участником Общества.

В 2022 году дивиденды единственному участнику Общества МО "Город Томск" не начислялись в связи с тем, что за 2021 год получен убыток от деятельности.

8. Учет налоговых обязательств.

Текущий налог на прибыль начислен за 2022 год в сумме 640 тыс. руб. Общество ведет раздельный учет по инвестициям, обеспечивает ведение раздельного учета НДС, относящегося к собственным расходам и НДС на материально-производственные запасы, оборудование, относящиеся к строящимся объектам. Другие налоговые обязательства учтены в соответствии с Налоговым Кодексом РФ.

9. Состав денежных средств

Денежные средства	НА 31.12.2022г.		НА 31.12.2020г.	
	6	12	14	14
Касса				
Расчетные счета	1.5686	348	5666	
Депозитные счета		6000	43038	
ИТОГО	1.5692	6360	48718	

Договоры на депозит заключены в первом квартале 2022г на 31 день, за 2022 год процентов по депозиту получено 131 тыс.руб., за 2021 год 1080 тыс.руб.

10. Информация о связанных сторонах.

11 Операции со связанными сторонами в 2022 году

С	Наименование	Продажа	Приобретение	Примечание
	УМП "Спецавтозащита"		18	Услуги по вывозу мусора
	Департамент управления имуществом собственности администрации Города Томска		1249	Аренда земельных участков
	МКУ "Инженерная служба"	28		Возмещение коммунальных услуг
	МБУ "Проектно-строительная фирма"	62		Возмещение коммунальных услуг
	МКУ города Томска "Центр жилищного строительства"	6		Возмещение коммунальных услуг
	Департамент администрации администрации Города Томска	42		Возмещение коммунальных услуг

11. События после отчетной даты

На момент подписания отчетности ликвидация по итогам работы за отчетный 2022 год в установленном порядке не рассчитывались.

В 2021 году собственником Общества был объявлен Аукцион по продаже доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью (Организатор торгов) специализированной организацией «УМП Томскстройзаказчик» в размере 100 % (далее – доля) был объявлен департаментом недвижимости муниципалитета на 22.11.2021 во исполнение решения Думы Города Томска от 05.10.2021 № 255 «Об утверждении Решений об условиях приватизации муниципальной собственности». Последним аукцион 22.11.2021 признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок (прием заявок закончен 15.11.2021), на 20.12.2021 объявлен повторный аукцион. Предметом аукциона является доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью специализированной застройщик «УМП Томскстройзаказчик», покупка которой влечет смену собственника, и не является основанием для прекращения обязательств, принятых на себя обществом. Повторный аукцион так же не состоялся, для рассмотрения повторной возможности приватизации Общества необходимо заново пройти процедуру включения в план приватизации на 2022 год через принятие решения Думы Города Томска, провести оценку предприятия и принять решение об условиях приватизации через решение Думы города Томска. В 2022 году каких либо действий по продаже доли собственником не осуществлялись. В 2022 году был реализован земельный участок кадастровый № 70:21:0200006:5038. Продан по договору купли продажи от 06.07.2022г. Расчеты в пользу АО "СУ ТДСК" произведены взаимозачетом. На 31.12.2022г. АО "СУ ТДСК" имеет задолженность перед нашим предприятием по данному договору в сумме 10 690 тыс. руб.

12. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ

По результатам финансовой деятельности организации за отчетный период имеют место следующие негативные факторы, могущие свидетельствовать о неустойчивом финансовом положении организации:

По итогам отчетного периода сформировалось отрицательное сальдо денежных потоков от текущих операций в сумме 12 824 тыс. руб. Введение в отношении Российской Федерации международных экономических санкций в связи с началом СВО, привело к некоторому удорожанию закупаемых товаров, что, в свою очередь, может привести к соответствующему увеличению себестоимости реализуемых товаров или к уменьшению рентабельности. При этом, в складывающихся условиях, достоверное прогнозирование дальнейшего изменения цен является крайне затруднительным, даже в краткосрочной перспективе.

При подготовке финансовой отчетности, руководством Предприятия проводилась оценка способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, с учетом вышеуказанных событий и условий.

При этом учитывались следующие обстоятельства:

В отчетном периоде организацией была получена чистая прибыль в размере 2 295 тыс. руб. Это обстоятельство привело к некоторому увеличению собственного капитала. Отрицательное сальдо денежных потоков от текущих операций сформировалось в результате того, что, в связи с длительным производственным циклом осуществляемой организацией хозяйственной деятельности, текущие платежи и соответствующие им поступления от обычных видов деятельности, производятся в различных отчетных периодах. Соответственно, возникающее в текущем отчетном периоде отрицательное сальдо денежных потоков от текущих операций, будет компенсировано поступлениями от оплаты реализуемой продукции в последующих отчетных периодах.

Кроме того, такие факторы как положительный показатель чистых активов, значительный размер собственного капитала, текущий характер кредиторской задолженности, наличие прибыли, рассматриваются нами как факторы, не вызывающие сомнения в способности предприятия осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение ближайших 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

При таких обстоятельствах, руководство полагает, что описанные выше негативные факторы, являются не настолько существенными, чтобы вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение ближайших 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Так в активе Общества имеются земельные участки, находящиеся на праве собственности, приобретенные Обществом для производственной деятельности, которые не относятся к основным средствам. Это оборотные активы основного производства. Реализация, которых может повлечь на изменение финансовой стабильности Общества и продолжение хозяйственной деятельности. Это следующие земельные участки:

Земельный участок расположенный по адресу г. Томск ул. Сибирская,74;

Кадастровый номер - 70:21:0200006:333

Кадастровая стоимость - 2 615 315,18 руб.

Площадь - 873 м2

Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование - многоквартирные многоквартирные жилые дома 11-16 этажей; автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки открытые для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, офисы.

Земельный участок расположенный по адресу г. Томск ул. Некрасова,25:

Кадастровый номер - 70:21:0200006:5044

Кадастровая стоимость - 11 541 420 руб

Площадь - 3828 м2

Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование - многоквартирные многоквартирные жилые дома 11-16 этажей; автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки открытые для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, офисы.

Томск ул. Сибирская,84

Кадастровый номер - 70:21:0200007:11870

Кадастровая стоимость - 4 654 213,29 руб

Площадь - 1671 м2

Категория земель - земли населенных пунктов

Разрешенное использование - многоквартирные многоквартирные жилые дома выше 16 этажей; автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки открытые для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, офисы.

Как видно из документа, земельный участок расположен в одном районе, на одной улице и практически соприкасаются. Удаленность участков от административного центра г. Томска не является препятствием для местоположения как район, относительно удаленный, однако расположенный в зоне жилой застройки (центральной жилой территории города). Транспортная доступность хорошая. В непосредственной близости находятся школы и детские сады, магазины, торгово-развлекательный комплекс «Михайловская рош» и рекреационный парк «Михайловская рош». Территория свободна от застройки и инженерных коммуникаций.

Кроме того, на земельном участке имеются проектные решения строительства объектов.

В 2023 году Обществом заключено строительство «Многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске» в течение срока заключены договор на открытие кредитной линии целевого финансирования объекта и договор подряда

Стоимость строительства объекта 345,3 млн руб.

Срок строительства объекта 13,5 месяцев

Имя физического лица, которое заключил от реализации земельного участка по ул. Сибирская, 70 в г. Томске и началом строительства объекта «Многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирской, 84 в г. Томске» Общество в 2023 году планирует начать строительство «Многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 74 в г. Томске»

На объекте выполняются проектные работы, проектно-сметная документация прошла утверждение (получено положительное экспертное заключение на проектную и сметную документацию), получено разрешение на строительство объекта. Ведутся переговоры с Банками по определению выгодных условий открытия кредитной линии целевого финансирования объекта

План на 2024-2025

В 1 квартале 2024 г планируется сдача в эксплуатацию 5,7 тыс. кв. метров (жилой дом по ул. Сибирская, 84).

Во 2 квартале 2024 году планируется сдача в эксплуатацию 13,0 тыс. кв. метров (жилой дом по ул. Сибирская, 74).

С учетом того, что по доходам на 2024 год запланирован – 71802,7 тыс.руб., на 2025 год – 881912,6 тыс.руб., на 2026 год - 84896,9 тыс.руб. В структуре

доходов планируется получение доходов по строке 121 «Разница по объектам», которая будет получена после выполнения плана по вводу объекта

«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирской, 84 в г. Томске» в эксплуатацию, а также и объекта «Многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными автостоянками по ул. Сибирская, 74 в г. Томске»

При таких обстоятельствах, руководство полагает, что описанные выше негативные факторы, являются не настолько существенными, чтобы вызвать значительные изменения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение ближайших 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

13. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
Полученные - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
Залог	-	-	-
и т.д.	-	-	-
Выданные - всего	300 751	0	203 465
в том числе:			
Залог имущества помещения строящегося помещения	296283	0	178379
Залог земельных участков	4 468	0	25 086

В 2021 году Общество заключило 11 договоров долевого участия с использованием счетов Эскроу по объекту "Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске" на сумму 41665 тыс.руб. Один договор расторгнут, по состоянию на 31.12.2022г. сумма заключенных договоров составляет 37379 тыс. руб. Бухгалтерский учет денежных средств, полученных от участников долевого строительства ведется на забалансовом счете 008 "Обеспечение обязательств и платежей полученные"

«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске»

На основании заключения, проведенной в 2021г, экспертизы соответствия выполненных строительных работ требованиям проектной документации и

требованиям технических регламентов на объекте «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирской, 84 в г. Томске» (договор №11196 от 23.09.2021г) в 2022г был заключен договор на корректировку проектно-сметной документации, договор №853 от

28.02.2022г, с ООО «АКМ-3».

По завершению данных работ 05.08.2022г за №70-1-1-2-055086-2022 получено положительное заключение государственной экспертизы о соответствии проектно-сметной документации требованиям строительных норм и требованиям.

07.11.2022г. внесены изменения в разрешение на строительство объекта №70-301000-075-2019г.

В соответствии с федеральным законом №223-ФЗ от 18.07.2011г. «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» 11.11.2022г. был заключен договор №440B0079D об открытии не возобновляемой кредитной линии.

Целевое назначение кредита - для финансирования затрат по строительству объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске» при условии реализации имущественных прав на объекты (жилые помещения, не жилые помещения, автостоянки) в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ ст. 15.5 и проведению расчетов по договорам участия в долевом строительстве

Объекта с использованием счетов эскроу.

- Лимит кредитной линии – 256 382487,0 рублей

- Размер базовой процентной ставки за пользование кредитом –12,5% годовых

- Размер специальной процентной ставки – 4,35%

- Размер процентной ставки за пользование лимитом кредитной линии – 0,5%

- Срок доступности кредитной линии до 30.03.2024г

- Срок возврата кредитной линии до 30.09.2024г.

- Обеспечением сделки будет являться:

1) залог имущественных прав на площади строящегося Объекта

залог земельного участка под Объектом (кадастровый номер 70:21:0200007:11870) по адресу г. Томск ул. Сибирская, 84.

Процентная ставка по кредиту рассчитывается по формуле, установленной в кредитном договоре (является средневзвешенной и зависит от размера средств на счетах эскроу)

Денежные средства, используемые долевого строительства находящиеся на счетах эскроу учитываются на забалансовом счете 008 и на 31.12.2022г. составляют 32

728 950,0 рублей.

результатами конкурсной процедуры №К-1/20-22г. был заключен договор подряда №К-1/2022 на выполнение работ по строительству объекта неотъемлемой частью для не автомобильно-пристроенными автостоянками, нежилыми помещениями по ул. Сибирская, 84 в г. Томске» с ООО «СК «Капиталь», в том числе для строительства автостоянок, для строительства объекта и на площадке начаты строительные работы.

Согласно договору подряда №К-1/2022: суддебное разбирательство в рамках дела А67-6598/2021 (ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик»/ООО «Викел») о взыскании стоимости работ по договору подряда №К-1/2020 и взаимного требования о взыскании задолженности за выполненные работы по договору подряда №К-1/2020, прекращается. 26.12.2022г. Федеральным бюджетным учреждением Томской области судебной экспертизы проведена экспертиза, назначенная определением суда от 20.04.2022.

14. Основной управленческий персонал Общества

Основному управленческому персоналу общества, который может влиять на принятие решений относится Генеральный директор, заместитель генерального директора по экономике, заместитель генерального директора ООО СЗ "УМП Томскстройзаказчик". Вознаграждения основному управленческому персоналу в 2 году составления промежуточной выше последовательности:

Оплата по	Среднеарифметиче	Премии	Оплата по среднему	Прочие	Итого за 2022 год
393	1445	76	432	43	2389
318	755	159	92	29	1353
327	584	169	49	37	1166

Генеральный директор

11.02.2023 г.



Юрков С.Н.

Прошнуровано, пронумеровано
на 31 листах
Директор
ООО "НПК-Аудит"
21.04 2013 год Неудахина Е.Л.

