



ЭконСфера
Аудиторская компания

ООО «ЭконСфера»
127015, г. Москва,
ул. Новодмитровская д.5а, стр.1
тел/факс: +7 (495) 662-44-10
e-mail: audit@econsfera.ru
<http://www.econsfera.ru>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Специализированный застройщик «ЮНИКС»

АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО:

Наименование	АО «Специализированный застройщик «ЮНИКС»
Государственный регистрационный номер	1077763574877
Место нахождения	123557, г. Москва, Пресненский вал, д.14

НЕЗАВИСИМЫЙ АУДИТОР:

Наименование	ООО «ЭКОНСФЕРА»
Государственный регистрационный номер	1087746309914
Место нахождения	127015, Москва, ул. Новодмитровская, д. 5а, стр. 1, 12 этаж, офис 1212
Наименование саморегулируемой организации аудиторов	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций	11906111171

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Специализированный застройщик «ЮНИКС», 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 за 2022 год, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Специализированный застройщик «ЮНИКС» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 12 Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Специализированный застройщик «ЮНИКС» за 2022 год, в которых описаны факторы неопределенности в связи с показателями отрицательных чистых активов организации.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Специализированный застройщик «ЮНИКС» за 2021 год был проведен другим аудитором ООО "ФИРМА ФИНАУДИТ" – которое 20.04.2022 выразило немодифицированное мнение в отношении данной отчетности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 Международными стандартами аудита, 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 (финансовой) отчетности.

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, ответственными за корпоративное управление 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.

Руководитель аудита



Прудников Петр Валерьевич

(квалификационные аттестаты аудитора № К 000855, № 01-000435 на право осуществления аудиторской деятельности, выданы на неопределенный срок, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 22006136654)

Генеральный директор
ООО «Эконсфера»



Прудников Петр Валерьевич

(квалификационные аттестаты аудитора № К 000855, № 01-000435 на право осуществления аудиторской деятельности, выданы на неопределенный срок, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 22006136654)

«21» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	071 0001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИКС"	по ОКПО	84105431		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7737526302		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	123557, Москва г, ул. Пресненский Вал, дом 14				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	77156 90612
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1087746309914

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	2 124	-
	в том числе:				
	Незавершенные вложения в нематериальные активы		-	2 124	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 246	39 910	39 910
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	374 625	374 625	-
	Отложенные налоговые активы	1180	33 289	27 894	24 394
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	850
	Итого по разделу I	1100	410 160	444 553	65 154
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	211 991	52 211	-
	в том числе:				
	незавершенное капитальное строительство		200 582	35 481	-
	авансы выданные		11 409	16 730	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 727	2 966	993
	Дебиторская задолженность	1230	90 010	23 503	781
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	80	685	107

Итого по разделу I

	Прочие оборотные активы	1260	22	32	18
	Итого по разделу II	1200	306 830	79 397	1 899
	БАЛАНС	1600	716 990	523 950	67 053

21 АПР 2023
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Пояснения	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	11	11	11
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	7 601	7 601	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97 768)	(86 493)	(72 649)
	Итого по разделу III	1300	(90 156)	(78 881)	(72 638)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	787 217	595 889	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 791	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	790 008	595 889	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	133 381
	Кредиторская задолженность	1520	16 862	6 710	6 310
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	276	232	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 138	6 942	139 691
	БАЛАНС	1700	716 990	523 950	67 053

Руководитель

(подпись)

Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

Итого по разделу V
17 138


21 АПР 2023

ИРИГОРЖУРАВЛЕВА
Контрольный документ

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИКС"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	84105431		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7737526302		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	66 166	22 947
	Проценты к уплате	2330	(78 370)	(30 395)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1 674)	(9 897)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(13 878)	(17 345)
	Налог на прибыль	2410	2 603	3 500
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 603	3 500
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 275)	(13 845)


 21 АПР 2023
 И. И. И. И. И.
 и.о. директора по финансам

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(11 275)	(13 845)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Журавлева Ирина Игоревна

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

ИНН 77-07/0030/2023

21 АПР 2023

ИНН 77-07/0030/2023
с.д. отсрочку исполнения

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
84105431		
7737526302		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ЮНИКС"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПО / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нерастраченная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	11	-	-	-	(72 649)	(72 638)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3210	-	-	7 601	-	-	7 601
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	7 601	X	-	7 601
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(13 844)	(13 844)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(13 844)	(13 844)
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	Нерастраченная 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	11	-	7 601	-	(86 493)	(78 881)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(11 275)	(11 275)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(11 275)	(11 275)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	11	-	7 601	-	(97 768)	(90 156)

Итого: 21 473 213

2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
До корректировок	3400	(72 638)	(13 844)	7 600
Корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(72 638)	(13 844)	7 600
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
До корректировок	3401	(72 649)	(13 844)	-
Корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(72 649)	(13 844)	-
по другим статьям капитала				
До корректировок	3402	-	-	-
Корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

2021.12.31

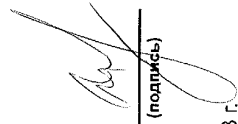
2 145 000

2021.12.31

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(90 156)	(78 881)	(72 638)

Итого: 21 152 100
 21 152 100
 21 152 100



Журавлева Ирина Игоревна
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 (подпись)

31 марта 2023 г.

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

Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИКС"	Форма по ОКУД	Коды 0710008		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	84105431		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН по ОКВЭД 2	7737526302		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 284	543
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 284	543
Платежи - всего	4120	(111 165)	(64 166)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(90 109)	(45 421)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 450)	(4 290)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 284)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(13 322)	(14 455)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(105 881)	(63 623)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	100	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	100	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(374 625)
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	-	(374 625)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	100	(374 625)

21 АПР 2023

И.И. ДОЖДЕВ
кадровый менеджер

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	105 176	444 733
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	105 176	437 132
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	7 601
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	-	(5 907)
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	-	(5 907)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	105 176	438 826
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(605)	578
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	685	107
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	80	685
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

2023.03.31 10:00:00

21 МАР 2023

ИРИНА ИГОРЕВНА
ЖУРАВЛЕВА

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИКС" (тыс. руб.)

за 2022-2023 гг.

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	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

Итого: 21 492 200
 21 492 200
 21 492 200
 21 492 200
 21 492 200
 21 492 200

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

Итого: 2143 000


2143 000

2143 000

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	2 124	-	-	-	
		за 2021г.	-	(2 124)	-	-	
5190	за 2021г.	-	2 124	-	2 124		
Брендирование	5181	за 2022г.	1 593	(1 593)	-	-	
	5191	за 2021г.	-	1 593	-	1 593	

00000000000000000000
 21.03.2023
 Юридический отдел

Руководитель  (подпись)
 Журавлева Ирина Игоревна (расшифровка подписи)
 31 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период											
			На начало года		Въбыло объектов				накислено		Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	46 690	(6 780)	2 246	(46 690)	6 780	-	-	-	-	2 246	-	-
	5210	за 2021г.	46 690	(6 780)	-	-	-	-	-	-	-	46 690	-	(6 780)
Здания	5201	за 2022г.	46 690	(6 780)	-	(46 690)	6 780	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	46 690	(6 780)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Итого по строкам:

21 459 440

Итого по строкам:

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	списано	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-

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

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

2022.08.22
11:52:00
И.И.И.И.И.

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	10 021	10 021	10 065
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	-	39 910	39 910
	5288	-	-	-

Руководитель
Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)

(подпись)

31 марта 2023 г.

2023.03.31
21:03:33
Ирина Игоревна Журавлева

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						начисление процентов (включая первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость			
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	374 625 -	- -	- 374 625	- -	- -	- -	374 625 374 625	- -
в том числе:										
Займ выданный ООО "Проект 384"	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	374 625	-	-	-	374 625	-
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:										
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	374 625 -	- -	374 625 -	- -	- -	- -	374 625 374 625	- -

ООО «Проект 384»
 2103 000
 ул. Советская, д. 10
 г. Смоленск

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

21.03.2023
21.03.2023
Ирина Игоревна Журавлева
И.И. Журавлева

Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)



Руководитель
(подпись)

31 марта 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость		балансовая стоимость		поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
			за 2022г.	за 2021г.	за 2022г.	за 2021г.		себе-стоимость	балансовая стоимость								
Запасы - всего	5400	за 2022г.	52 211	-	52 211	-	176 513	16 727	-	-	X	211 981	-	211 981			
	5420	за 2021г.	-	-	-	52 296	(85)	-	-	X	52 211	-	52 211				
в том числе:																	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	3	(3)	-	-	-	3	-	-				
	5421	за 2021г.	-	-	-	85	(85)	-	-	-	-	-	-				
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	35 481	-	35 481	165 101	-	-	-	-	200 582	-	200 582				
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	35 481	-	35 481				
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5426	за 2021г.	-	-	-	35 481	-	-	-	-	-	-	-				
авансы выданные	5407	за 2022г.	16 730	-	16 730	11 409	16 730	-	-	-	11 409	-	11 409				
	5427	за 2021г.	-	-	-	16 730	-	-	-	-	16 730	-	16 730				

2022.09.20 10:03:09

21.07.2022

Итого: 11 409

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)

Руководитель

31 марта 2023 г.

21.03.2023
Ирина Игоревна Журавлева

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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	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					
															выбыло	выбыло			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	40 232	-	72 741	-	(11 605)	-	-	-	-	-	-	-	-	51	101 419	-	
	5530	за 2021г.	781	-	23 503	-	(781)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 503	-	
в том числе:	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	16 865	-	5 730	-	(11 185)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 409	-	-
	5532	за 2021г.	106	-	136	-	(106)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	-	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	23 367	-	67 011	-	(420)	-	-	-	-	-	-	-	-	51	90 010	-	-
	5533	за 2021г.	675	-	23 367	-	(675)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 367	-	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	40 232	-	72 741	-	(11 605)	-	-	-	-	-	-	-	-	51	101 419	-	-
	5520	за 2021г.	781	-	23 503	-	(781)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 503	-	-

21.02.2023
 21.02.2023
 21.02.2023

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	примитивные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	стискивание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	565 467	105 176	-	-	-	-	-	-	570 643
	5571	за 2021г.	-	725 098	-	(159 631)	-	-	-	-	556 467
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	416 789	105 176	-	-	-	-	-	-	521 965
	5572	за 2021г.	-	416 789	-	-	-	-	-	-	416 789
займы	5553	за 2022г.	148 678	-	-	(159 631)	-	-	-	-	148 678
	5573	за 2021г.	-	308 309	-	-	-	-	-	-	148 678
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	37 133	13 135	91 443	(6 325)	-	-	-	51	133 437
	5580	за 2021г.	139 691	139 381	31 749	(272 688)	-	-	-	-	37 133
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	5 030	12 530	3	(2 553)	-	-	-	-	15 009
	5581	за 2021г.	2	5 028	-	-	-	-	-	-	5 030
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 243	605	4	-	-	-	-	-	1 853
	5583	за 2021г.	6 309	(291)	291	(5 065)	-	-	-	-	1 243
кредиты	5564	за 2022г.	23 855	79 134	(5 284)	-	-	-	-	-	97 705
	5584	за 2021г.	-	23 855	-	-	-	-	-	-	23 855
займы	5565	за 2022г.	6 567	-	-	-	-	-	-	-	6 567
	5585	за 2021г.	133 381	133 381	7 428	(267 623)	-	-	-	-	18 370
прочая	5566	за 2022г.	438	263	175	(489)	-	-	-	51	6 567
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	438
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2022г.	602 600	118 312	91 443	(8 325)	-	X	X	51	804 080
	5570	за 2021г.	139 691	863 479	31 749	(432 319)	-	X	X	-	663 600

21.12.2022

Исполнитель: _____
 Подпись: _____
 Должность: _____

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

31 марта 2023 г.

2143000
2143000
2143000

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	-	-

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

Руководитель _____
(подпись)

Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

2023.03.31
21679.000
Ирина Игоревна Журавлева

7. **Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	232	182	(138)	-	276

Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

31 марта 2023 г.

11.03.2023

11.03.2023

11.03.2023

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	294 161	255 967	-
	5811	-	-	-

Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

31 марта 2023 г.

Итого: 294 161
21 АР 113
М.П. 31.03.2023 г.
в бухгалтерии ООО «Сбербанк России»

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-	-
в том числе:	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-

Руководитель Журавлева Ирина Игоревна
(расшифровка подписи)


(подпись)

31 марта 2023 г.

2023.03.31
21:52:11
Ирина Игоревна Журавлева

ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской отчетности
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИКС" за 2022 год

1. Сведения об акционерном обществе:

Полное наименование общества:

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИКС"

Адрес (место нахождения) юридического лица: 123557, Москва г, Пресненский Вал ул, дом 14.

Дата государственной регистрации: 07.12.2007 г.

Основной государственный регистрационный №: 1077763574877

Уставный капитал предприятия на 31.12.2022 г. составляет: 11 000 (одиннадцать тысяч) руб., из них 100% принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Проект 384». Количество акций, выпущенных акционерным обществом, составляет 1000 штук.

Уставный капитал оплачен полностью.

Держателем реестра Общества является Регистратор, с которым заключается договор на ведение и хранение реестра акционеров. Регистратор – Акционерное общество «СТАТУС», осуществляющее ведение и хранение реестра владельцев эмиссионных ценных бумаг АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИКС"» на основании договора № 334-16 от 08 апреля 2016 года.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила – 2 человека.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет

Организация является субъектом малого предпринимательства.

Исполнительные функции осуществляет Генеральный директор общества Журавлева Ирина Игоревна.

Состав органов управления Общества:

- Общее собрание акционеров,

- Генеральный директор.

2. Сведения об аудитор:

Наименование аудиторской фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОНСФЕРА» (ООО «ЭКОНСФЕРА»)

ИНН/КПП 7715690612 / 771501001

Адрес (место нахождения) юридического лица: 127015, Москва г, ул. Новодмитровская, дом 5А, строение 1, этаж 12, офис 1212

Телефон 8-495-662-44-10

ОГРН 1087746309914

Является членом СРО ААС, основной регистрационный номер в реестре 11906111171.

3. Финансово-хозяйственная деятельность организации

Основным видом деятельности является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Представленная Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с действующей в 2022 году учетной политикой. Фактов неприменения правил БУ в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, не было.

ООО «ЭКОНСФЕРА»

21 АПР 2023

Исполнительное
и аудиторское заключение

3.1. Активы.

Активы Общества по состоянию на 31.12.2022 составили 716 990 тыс. руб.

В состав активов входят:

- **Внеоборотные активы** – 410 160 тыс. руб.

В составе внеоборотных активов:

- основные средства 2 246 тыс. руб., составляет 0,54 % (Таблица 4)

- долгосрочные финансовые вложения в сумме 374 625 тыс. руб., составляют более 91,35 % (Таблица 1),

- отложенные налоговые активы в сумме 33 289 тыс. руб., составляют менее 8,11%.

Таблица 1. Сведения о финансовых вложениях на 31.12.2022 г. (в тыс.руб.)

Вид вложений	Балансовая стоимость на 31.12.2021	Балансовая стоимость на 31.12.2022
Выданные займы	374 625	374 625
ИТОГО	374 625	374 625

По указанным финансовым вложениям текущая рыночная стоимость не определяется, в связи с чем корректировка вложений в соответствии с ПБУ 19/02 в 2022 году не производится.

По состоянию на 31.12.2022 г. был проведен анализ финансовых вложений, не имеющих текущей рыночной стоимости, на обесценение. Признаков существенного снижения стоимости не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

- **Оборотные активы** – 306 830 тыс. руб.

В составе оборотных активов:

- запасы 211 991 тыс. руб., составляет 69,09 %

- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям 4 727 тыс. руб., составляет 1,54 %

- краткосрочная дебиторская задолженность в сумме 90 010 тыс. руб., составляет 29,33% (Таблица 2),

- собственные денежные средства в сумме 80 тыс. руб., составляют 0,03 %.

- прочие оборотные активы в сумме 22 тыс. руб., составляют 0,01 %. (Таблица 3)

Таблица 2. Дебиторская задолженность (в тыс.руб.)

Наименование контрагента	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Авансы выданные		136	106
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	90 010	23 367	138
Расчеты с бюджетом			537
Итого:	90 010	23 503	781

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Таблица 3. Прочие оборотные активы (в тыс. руб.)

Наименование контрагента	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Расходы будущих периодов	22	32	18
Итого:	22	32	18

3.2. Основные средства.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 000 рублей п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 N 204 н).

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с бухгалтерского учета п. 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 N 204 н).

Таблица 4. Основные средства (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года тыс. руб.	Изменения за год			На конец года тыс. руб.
			Поступило тыс. руб.	Выбыло тыс. руб.	Амортизация тыс. руб.	
Основные средства	за 2022г.	39 910	2 246	39 910	0	2 246
	за 2021г.	39 910	0	0	0	39 910
	за 2020г.	39 910	0	0	0	39 910
в том числе: Нежилое здание по адресу: г. Москва, Курсовой пер., д.12/5, стр.7	за 2022г.	39 910	0	39 910	0	0
	за 2021г.	39 910	0	0	0	39 910
	за 2020г.	39 910	0	0	0	39 910
в том числе: Информационное ограждение	за 2022г.	0	2 246	0	0	2 246
	за 2021г.	0	0	0	0	0
	за 2020г.	0	0	0	0	0

3.3. Пассивы.

Пассивы Общества по состоянию на 31.12.2022 г составили 716 990 тыс. руб.,

В состав пассивов входят:

- капитал и резервы (собственные средства организации) в размере (90 156) тыс. руб.
- долгосрочные обязательства в размере 790 008 тыс. руб.
- краткосрочные обязательства в размере 17 138 тыс. руб.

Капитал и резервы состоят из:

- Уставного капитала в размере 11 тыс. руб.
- Добавочного капитала в размере 7 601 тыс. руб.
- Нераспределенной прибыли в размере (97 768) тыс. руб.

21 АПР 2023
Генеральный директор
Иванов И.И.

Долгосрочные обязательства состоят из:

- заемных средств (задолженности по процентам по договорам займа) в сумме 787 217 тыс. руб. (Таблице 5).
- отложенных налоговых обязательств 2 791 тыс.руб.

Таблица 5. Долгосрочные обязательства (в тыс. руб.)

Вид обязательства	Сальдо на 31.12.2022 г.	Сальдо на 31.12.2021 г.	Сальдо на 31.12.2020 г.
Кредиты полученные (срок погашения - 31.03.2025, ставка – ЦБ +5 % годовых)	459 085	397 572	0
Кредиты полученные (срок погашения - 28.03.2024, ставка – ЦБ +5 % годовых)	160 585	43 072	0
Займы полученные (срок погашения - 30.09.2025, ставка – 8, 5 % годовых)	16 585	15 344	0
Займы полученные (срок погашения - 30.09.2025, ставка – 8, 25 % годовых)	150 923	139 862	0
Займы полученные (срок погашения - 30.09.2025, ставка – 10 % годовых)	39	39	0
ИТОГО	787 217	595 889	0

Краткосрочные обязательства состоят из:

- кредиторской задолженности в сумме 16 862 тыс. руб. (Таблица 6).
- оценочного обязательства в сумме 276 тыс. руб. (Таблица 7).

Таблица 6. Кредиторская задолженность (в тыс. руб.)

Вид обязательства	Сальдо на 31.12.2022 г.	Сальдо на 31.12.2021 г.	Сальдо на 31.12.2020 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 009	5 030	2
Расчеты по налогам	1 853	1 243	6 308
Расчеты с разными кредиторами		438	-
ИТОГО	16 862	6 711	6 310

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Итого: 2 1 АПР 2024
 ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО
 «Академический университет»

Таблица 7. Оценочные обязательства (в тыс. руб.)

Наименование обязательства	На начало периода, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Признано, тыс. руб.	На конец периода, тыс. руб.
Оценочные обязательства по вознаграждениям	196	117	155	234
Оценочные обязательства по страховым взносам	36	21	27	42
Итого	232	0	232	276

Количество неоплаченных дней отпуска - 85,33 дня. Планируемый срок использования – в течение 2023 года.

4. Финансовый результат.

4.1. Доходы общества.

В течение отчетного периода обществом были получены следующие виды доходов общим объемом 66 166 тыс. руб. (Таблица 8).

Таблица 8. Доходы (в тыс. руб.)

Наименование дохода	2022 г	2021 г	2020 г
Проценты к получению	66 166	22 947	-
Прочие внереализационные доходы (расходы) от продажи доли в УК	-	-	12 000
Прочие внереализационные доходы (расходы) от продажи квартир	-	-	453 882
Итого	66 166	22 947	465 882

4.2. Расходы общества.

Расходы общества за отчетный период составили **80 044** тыс. руб. (Таблица 9)

Таблица 9. Расходы (в тыс. руб.)

Наименование расхода	2022 г	2021 г	2020 г
Аренда офисного помещения		272	646
Аренда ячейки абонемента шкафа		6	14
Страховые взносы		428	733
Интернет, ТКС	6	16	40
Нотариальные расходы		3	-
Оплата труда		2 498	3 393
Обеспечение норм. условий труда и мер по технике безопасности, предусм. законодател		-	1
Расходы на программное обеспечение и вычислительную технику Расходы на программное обеспечение и вычислительную технику		4	19
Расходы на уборку помещений		19	93
Программное обеспечение и обслуживание программ		6	22
Услуги по ведению и хранению реестра владельце ЦБ		183	98

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ

21 АПР 2023

И.О. ДИРЕКТОРА
К.А. ДИРЕКТОРА

Расходы на услуги банков	37	1 961	67
Расходы на содержание законсервированного имущества		1101	2596
Расходы по процентам за полученные займы	78 370	30 395	-
Курсовые разницы	198	6	-
Прочие внереализационные доходы (расходы) от продажи доли в УК			1 010
Прочие внереализационные доходы (расходы) от продажи квартир			453 882
Налог на имущество		2 486	4 696
Прочие внереализационные доходы (расходы) прошлых периодов (капитализированный налог на имущество)			17 134
Пени, штрафы, неустойки к уплате	4	175	662
Юридические услуги		-	163
Прочие	1 429	733	1 103
Итого	80 044	40 292	486 372

4.3. Выручка

По состоянию на 31.12.2022 года выручка отсутствует

5. Расшифровка платежей коду 4119 «Прочие поступления» и по коду 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств.

В строке 4119 «Прочие поступления» от текущих операций отражены следующие поступления на общую сумму 5 284 тыс. руб.:

- возврат денежных средств из ИФНС – 5 284 тыс. руб.

В строке 4129 «Прочие платежи» по текущим операциям отражены следующие оплаты на общую сумму (13 322) тыс. руб.:

- комиссии банка (банковское обслуживание) – 37 тыс. руб.

- НДС – 6 480 тыс. руб.

- оплата налога на имущество – 6 805 тыс. руб.

6. Обеспечения обязательств.

Обеспечения Общества по состоянию на 31.12.2022 составили 294 161 тыс. руб.

В составе обеспечения обязательств:

- передача имущества в залог (право аренды земельного участка) в сумме 293 511 тыс. руб.

- передача имущества в залог (нежилое здание по адресу: г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Курсовой пер., д. 12/5, стр.7) в сумме 650 тыс. руб.

7. Информация о связанных сторонах.

Сведения о бенефициарных владельцах:

Бенефициарным владельцем АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИКС"» является: Чернякова М.В. (33%), Щедрин С.А. (33%), Кузьмин А.В. (34%).

2023.01.04

21 АПР 2023

ИРИ ТОЛКОВИ
кадровый отдел

Таблица 10. Связанные стороны (они же аффилированные)

<i>№ п/п</i>	<i>Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица</i>	<i>Место нахождения, ОГРН юридического лица или место жительства, паспортные данные физического лица (указывается только с согласия физического лица)</i>	<i>Основание (основания), в силу которого сторона является связанной</i>
1	2	3	4
1. Ключевой управленческий персонал			
1.2	Журавлева И.И.	Согласие физического лица получено.	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества
2. Контролирующая организация			
2.1	Общество с ограниченной ответственностью «Проект 384»	г. Москва, Олеуфьевский пер., д. 8, стр. 3, пом/ком 1/5 ОГРН 1187746140053	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами голосов в уставном капитале Общества
3. Бенефициарные владельцы			
3.1	Кузьмин А.В.	Согласие физического лица получено.	Бенефициарный владелец
3.2	Щедрин С.А.	Согласие физического лица получено.	Бенефициарный владелец
3.3	Чернякова М.В.	Согласие физического лица получено	Бенефициарный владелец

Выплаты основному управленческому персоналу:

- заработная плата в размере 2 486 тыс. руб.,
- страховые взносы в размере 365 тыс. руб.

21 АИР 7/23
И. И. Д. Ю. И. И. И.
Кладовскому МКД № 10/001

Таблица 11. Информация об операциях со связанными сторонами за период 01.01.2022 – 31.12.2022г. (в тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Условия и сроки осуществления расчетов	Виды операции	Объем
Контролирующая организация	Займы выданные	Процентная ставка – ЦБ + 5%. Срок возврата – 30.12.2025 г	Остаток на начало периода	397 572
			Выдано	-
			Погашено	-
			Начислено процентов	66 166
			Погашено процентов	100
			Остаток на конец периода	463 638
	Займы полученные	Процентная ставка – 8,25 %. Срок возврата – 30.09.2025 г	Остаток на начало периода	139 862
			Получено	-
			Погашено	-
			Начислено процентов	11 061
			Погашено процентов	-
			Остаток на конец периода	150 923
	Займы полученные	Процентная ставка – 8,5 %. Срок возврата – 30.09.2025 г	Остаток на начало периода	8 358
			Получено	-
			Погашено	-
			Начислено процентов	680
			Погашено процентов	-
			Остаток на конец периода	9 038
	Займы полученные	Процентная ставка – 10 %. Срок возврата – 30.09.2025 г	Остаток на начало периода	39
			Получено	-
			Погашено	-
Начислено процентов			-	
Погашено процентов			-	
Остаток на конец периода			39	

По операциям со связанными сторонами:

- по сомнительным долгам на конец отчетного периода – резервы не образованы;
- списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам – отсутствуют;
- операции производятся по безналичной форме расчетов.

Итого: 397 572
 21 АИР 2023
 ООО «СЭИ»
 21.12.2023

8. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС», состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

9. Основные положения учетной политики

При ведении бухгалтерского учета АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС» руководствовались Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

Бухгалтерская отчетность Общества формируется бухгалтерией Общества на основании обобщенной информации об имуществе, обязательствах и результатах деятельности Общества исходя из следующих допущений:

допущение имущественной обособленности: активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и от других организаций.

допущение непрерывности деятельности: в обозримом будущем организация будет продолжать свою деятельность и у нее нет намерения прекратить деятельность.

допущение последовательности применения учетной политики: принятая учетная политика применяется организацией последовательно от одного отчетного года к другому.

допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Основные средства

В составе основных средств отражаются объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в производственной деятельности, либо для управленческих нужд Общества, способные приносить экономические выгоды, стоимостью более 100 000 руб. за инвентарный объект.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение).

Объекты основных средств, кроме инвестиционной недвижимости, оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Материально-производственные запасы

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, которые нецелесообразно учитывать в составе основных средств независимо от срока службы в силу нерациональности по объектного учета, стоимостью менее 100 000 руб.

Приобретение и заготовление материалов в бухгалтерском учете отражается с применением счета 10 «Материалы», на котором формируется фактическая себестоимость материалов по цене их приобретения с учетом расходов, предусмотренных в ФСБУ 5/2019 и отражается их движение. Учет

стоимости МПЗ ведется без использования счетов 15 «Заготовление и использование материалов», 16 «Отклонение в стоимости материалов».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией методом оценки по средней себестоимости.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются равномерно в течении срока действия договора или 5 лет, если срок не оговорен договором.

Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, не зависимо от срока оплаты, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Резервы

В соответствии с Уставом Общество создает резервный фонд в размере 15 % уставного капитала путем обязательных ежегодных отчислений от чистой прибыли до достижения размера, установленного Уставом Общества.

Кроме того формируется резерв на оплату отпусков и резерв по сомнительным долгам.

В Обществе отсутствуют:

1. Существенные изменения в формах отчетности;
2. Факты неприменения правил бухгалтерского учета, действующие в РФ;
3. Факты, вызывающие сомнения в непрерывности деятельности Общества.
4. Изменения, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за отчетный период.
5. Факты судебных дел, которые могут повлиять на результаты финансовой деятельности за 2022 год.
6. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с применением специальной бухгалтерской программы.

10. Внешние условия функционирования организации и возможность их влияния на непрерывность деятельности.

Бухгалтерская отчетность АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС» подготовлена исходя из соблюдения допущения непрерывности деятельности.

По оценке руководства АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС» события, связанные с проведением с 24 февраля 2022 года РФ специальной военной операции на Украине, в том числе введенные иностранными государствами, компаниями, учреждениями и иными лицами экономические, социальные, политические санкции (ограничения) в отношении российских юридических и физических лиц, которые затрагивают различные сферы экономической деятельности

21 АПР 2023
И. И. КОЗЛОВ
главному бухгалтеру

и объем которых в 2023 году вероятно будет увеличен, принятые РФ ответные меры (санкции) и финансовые, экономические и иные меры реагирования на санкции, и их последствия, включая значительную волатильность на фондовых и валютных рынках, ограничения на рынках сбыта, импорта, экспорта и передвижение капитала, существенный рост заемных средств, риски потери ключевых поставщиков или покупателей прекращения работы в РФ иностранных IT-систем (программ) не привели и не приведут в течение, как минимум 12 месяцев после отчетной даты, к возникновению значительных сомнений в способности АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС» продолжать свою деятельность непрерывно.

В отношении АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС», ее руководства и владельцев санкции не введены, деятельность АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС», не зависит от внешних заимствований, курса валюты и иных сегментов рынка, затронутых санкциями, существенного сокращения объема деятельности не планируется, финансовое положение АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС», стабильное.

11. События после отчетной даты.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Последствия событий, указанных в разделе 10 «Условия функционирования организации и возможность влияния на непрерывность деятельности», не оказали и не окажут существенного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС».

12 Непрерывность деятельности

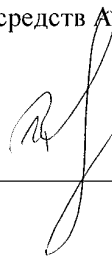
Стоимость чистых активов по состоянию на 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, приведенных в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала, имеет отрицательную величину, что объясняется ведением спецификой ведения организацией инвестиционной деятельности и отсутствия в отчетном периоде выручки от реализации товаров (работ, услуг).

Однако, по мнению руководства АО «Специализированный застройщик «ЮНИКС», данные обстоятельства могут свидетельствовать о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

Организация разработала план по ликвидации отрицательных чистых активов, который включает следующие мероприятия:

- Окончание работ по строительству объекта Курсовой пер., д.12/5, стр.7 и начало активных продаж, позволяющих увеличить чистые активы организации;
- Проведение постоянного контроля затрат, в том числе общехозяйственных;
- Составление плана по повышению чистых активов АО «Специализированный застройщик «ЮНИКС» за счет средств Акционеров.

Генеральный директор



Журавлева И.И.

31 марта 2023 г.

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИКС»
ИНН 77-07-00000
ИНТЕРИИ
к документам бухгалтерского учета

В пакете пронумеровано, прошито и опечатано 30

(Тригидрат дивеев) листов.

Генеральный директор ООО "Экоисфера"

 (Прудников П.В.)