



Общество с ограниченной ответственностью «Оценка, Консалтинг, Аудит»
420015, г.Казань, ул.Карла Маркса, д.50/8, оф.18
тел. (843) 297-58-93, тел./факс (843) 238-33-01
e-mail: o_c_a@inbox.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИСТРОЙРЕГИОН-1» за 2023 год

Учредителям и членам Совета директоров
Общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«УНИСТРОЙРЕГИОН-1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИСТРОЙРЕГИОН-1»** (ОГРН 1181690045030), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИСТРОЙРЕГИОН-1»** по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 важную информацию, содержащуюся в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменении капитала за 2023 год, согласно которой стоимость чистых активов Общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИСТРОЙРЕГИОН-1»** по итогам деятельности за 2023 год и 2022 год уменьшилась, в связи с

возникновением убытка, а по итогам деятельности стоимость чистых активов Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИСТРОЙРЕГИОН-1» за 2023 год, 2022 год и 2021 год меньше величины его уставного капитала. Данная ситуация указывает на наличие существенной неопределенности, которая при сохранении подобной динамики и отсутствии мер по восстановлению капитала учредителями может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИСТРОЙРЕГИОН-1» продолжать свою деятельность непрерывно.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и членов Совета директоров 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.

Члены Совета директоров несут 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 необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров 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.

Азмитов Рустэм Ризванович

Генеральный директор аудиторской организации,

руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006137960)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка, Консалтинг, Аудит»

420015, Республика Татарстан, г. Казань, ул.Карла Маркса, д.50/8, оф.18

ОРНЗ 12006132816

25 апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

| | | | |
|---|-----------------|----------------------|--|
| | | Коды | |
| Форма по ОКУД | | 0710001 | |
| Дата (число, месяц, год) | | 31 12 2023 | |
| Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УНИСТРОЙРЕГИОН-1" | по ОКПО | 28699042 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 1660313450 | |
| Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий | по ОКВЭД 2 | 41.20 | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 16 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | |
| Местонахождение (адрес) 195027, Санкт-Петербург г, Революции ш, д. № 3, корп. 1 лит. А, кв. 5/502 | | | |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ | | | |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ОК АУДИТ" | | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 1657040001 | |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ ОГРНИП | 1021603150887 | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 347 | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Право пользования активом | | 347 | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 142 397 | 43 731 | 16 987 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 142 744 | 43 731 | 16 987 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 1 628 019 | 1 369 823 | 836 243 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 258 | 328 | 112 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 948 738 | 288 341 | 67 555 |
| | в том числе: | | | | |
| | Авансы строительные | | 821 943 | 279 007 | 67 529 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 43 | 59 | 46 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 577 058 | 1 658 551 | 903 956 |
| | БАЛАНС | 1600 | 2 719 801 | 1 702 282 | 920 943 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | 10 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (569 369) | (174 926) | (67 951) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (569 359) | (174 916) | (67 941) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 2 707 571 | 1 601 120 | 895 236 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 72 | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 377 | - | - |
| | в том числе: Право пользования активами | | 377 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 2 708 020 | 1 601 120 | 895 236 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 446 999 | 219 771 | 87 184 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 134 130 | 56 297 | 6 463 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 11 | 9 | 1 |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 581 140 | 276 077 | 93 648 |
| | БАЛАНС | 1700 | 2 719 801 | 1 702 282 | 920 943 |



Халимуллин Эдуард
Фазнавинович
(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

| | | | | |
|---|--|----------------|----|------|
| | | Коды | | |
| | | 0710002 | | |
| | | 31 | 12 | 2023 |
| Форма по ОКУД | | 28699042 | | |
| Дата (число, месяц, год) | | 1660313450 | | |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УНИСТРОЙРЕГИОН-1" | 41.20 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | 12300 | | |
| Вид экономической деятельности | Строительство жилых и нежилых зданий | 16 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | 384 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | - | - |
| | Себестоимость продаж | 2120 | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | - | - |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (176 407) | (190) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (41 582) | (711) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (217 989) | (901) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | - | - |
| | Проценты к уплате | 2330 | (273 363) | (132 587) |
| | Прочие доходы | 2340 | 20 | 32 545 |
| | Прочие расходы | 2350 | (1 705) | (32 776) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (493 037) | (133 719) |
| | Налог на прибыль | 2410 | 98 593 | 26 744 |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | - | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 98 593 | 26 744 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (394 444) | (106 975) |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (394 444) | (106 975) |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Халимуллин Эдуард
Фазнавинович

(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

| | |
|------------|----|
| Коды | |
| 0710004 | |
| 31 | 12 |
| 2023 | |
| 28699042 | |
| 1660313450 | |
| 41.20 | |
| 12300 | 16 |
| 384 | |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "УНИСТРОЙРЕГИОН-1"

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС

по ОКЕИ

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3100 | 10 | - | - | - | (67 951) | (67 941) |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | - | - |
| 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 | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | X | - |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | X | - | X |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (106 974) | (106 974) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | (106 974) | (106 974) |
| 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 | - | - | - | X | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. | 3200 | 10 | - | - | - | (174 926) | (174 916) |
| Увеличение капитала - всего: За 2023 г. | 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 | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | (394 444) | (394 444) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | - | (394 444) |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | X | - | (394 444) |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г. | 3300 | 10 | - | - | - | (569 369) | (569 359) |

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

| Наименование показателя | Код | Изменения капитала за 2022 г. | | | На 31 декабря 2022 г. |
|---|------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | На 31 декабря 2021 г. | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | |
| Капитал - всего | | | | | |
| До корректировок | 3400 | (67 941) | (106 974) | (1) | (174 916) |
| корректировка в связи с: | 3410 | - | - | - | - |
| изменением учетной политики | 3420 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3500 | (67 941) | (106 974) | (1) | (174 916) |
| после корректировок | | | | | |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | (67 951) | (106 974) | (1) | (174 926) |
| корректировка в связи с: | 3411 | - | - | - | - |
| изменением учетной политики | 3421 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3501 | (67 951) | (106 974) | (1) | (174 926) |
| после корректировок | | | | | |
| по другим статьям капитала | 3402 | - | - | - | - |
| до корректировок | 3412 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: | 3422 | - | - | - | - |
| изменением учетной политики | 3502 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | | | | | |
| после корректировок | | | | | |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | (569 359) | (174 915) | (67 941) |



**Халимуллин Эдуард
Фазнаевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

31 марта 2024 г.

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

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710005 | | |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ | | 31 | 12 | 2023 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ЗАСТРОЙЩИК "УНИСТРОЙРЕГИОН-1" | по ОКПО | 28699042 | | |
| Вид экономической деятельности | Строительство жилых и нежилых зданий | ИНН | 1660313450 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКВЭД 2 | 41.20 | | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| | | по ОКЕИ | 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 4 662 | 29 756 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 4 650 | 29 734 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | 12 | 12 |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | - | 10 |
| Платежи - всего | 4120 | (1 110 768) | (735 627) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (869 537) | (735 515) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (25) | (29) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (462) | - |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| страховые взносы | 4125 | - | (11) |
| прочие платежи | 4129 | (240 744) | (72) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (1 106 106) | (705 871) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | - | - |
| 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 | - | - |
| 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 | - | - |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 1 183 451 | 724 884 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 1 183 451 | 724 884 |
| 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 | (77 361) | (19 000) |
| 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 | (77 000) | (19 000) |
| прочие платежи | 4329 | (361) | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 1 106 090 | 705 884 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (16) | 13 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 59 | 46 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 43 | 59 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |



**Халимуллин Эдуард
Фазнаевич**
(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

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

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

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|-------------------------------|------|-----------|--------------------------|---|---------------------|--------------------------|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|---|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | Выбыло | | Убыток от обесценения | Переоценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5110 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5101 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5111 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель

(подпись)

Халимуллин Эдуард

Фазнавинович

(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | | |
|---|------|-----------|--------------------------|---|-----------|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|-------|
| | | | На начало года | | Поступило | Выбыло объектов | | начислено амортизации | убыток от обесценения | Переоценка | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2023г. | - | - | 665 | - | - | (318) | - | - | 665 | (318) |
| | 5210 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Другие виды основных средств | 5201 | за 2023г. | - | - | 665 | - | - | (318) | - | - | 665 | (318) |
| | 5211 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5220 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5230 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5221 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5231 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|--|------|-----------|----------------|---------------------|---------|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость | |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 5240 | за 2023г. | - | 665 | - | (665) | - |
| | 5250 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: Офисное помещение по адресу г. СПб, шоссе Революции, д. 3, корп. 1, литера А, этаж 5, пом. 502 (ППА) | 5241 | за 2023г. | - | 665 | - | (665) | - |
| | 5251 | за 2022г. | - | - | - | - | - |

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

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | за 2022г. |
|--|------|-----------|-----------|
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | - | - |
| в том числе: | | | |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: | 5261 | - | - |
| в том числе: | 5270 | - | - |
| | 5271 | - | - |

2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель _____
(подпись)

Халимуллин Эдуард
Фазнаевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | На конец периода | | |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|--|---|--------------------------|---------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5311 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5302 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5312 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5315 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5306 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5316 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5310 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель

(подпись)

Халимуллин Эдуард
Фазнавинович

(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | |
|--|------|-----------|----------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|----------------|---|----------------------|-----------|
| | | | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | |
| | | | | | | | | | | | | | | за 2023г. |
| Запасы - всего | 5400 | за 2023г. | 1 369 823 | - | 1 369 823 | 304 402 | (46 206) | - | X | 1 628 018 | - | - | 1 628 018 | |
| | 5420 | за 2022г. | 836 243 | - | 836 243 | 566 084 | (32 503) | - | X | 1 369 823 | - | - | 1 369 823 | |
| в том числе: | 5401 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5421 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Готовая продукция | 5402 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5422 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2023г. | 1 490 | - | 1 490 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5423 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2023г. | - | - | - | 33 993 | (32 503) | - | - | 1 490 | - | - | 1 490 | |
| | 5424 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | 1 490 | - | - | 1 490 | |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2023г. | 1 368 334 | - | 1 368 334 | 304 402 | (46 206) | - | - | - | - | - | - | |
| | 5425 | за 2022г. | 836 243 | - | 836 243 | 532 091 | - | - | - | 1 624 311 | - | - | 1 624 311 | |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2023г. | - | - | - | 176 407 | (176 407) | - | - | 1 368 334 | - | - | 1 368 334 | |
| | 5426 | за 2022г. | - | - | - | 190 | (190) | - | - | - | - | - | - | |
| | 5407 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5427 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе: | 5440 | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе: | 5441 5445 5446 | - - - | - - - | - - - |



Халимуллин Эдуард
Фазнаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

31 марта 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | | | Остаток на конец периода | |
|--|------|-----------|------------------------|---|--|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------|---|
| | | | | поступление | | | выбыло | | | | |
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | спписание на финансовый результат | перевод из долгосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2023г. | 1 601 120 | 1 183 451 | - | (77 000) | - | - | - | - | 2 707 571 |
| | 5571 | за 2022г. | 895 236 | 910 035 | - | (204 151) | - | - | - | - | 1 601 120 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2023г. | - | 162 976 | - | - | - | - | - | - | 162 976 |
| | 5572 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5553 | за 2023г. | 1 601 120 | 1 020 475 | - | (77 000) | - | - | - | - | 2 544 595 |
| | 5573 | за 2022г. | 895 236 | 910 035 | - | (204 151) | - | - | - | - | 1 601 120 |
| прочая | 5554 | за 2023г. | - | 391 | - | - | - | - | - | - | 391 |
| | 5574 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5555 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5575 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2023г. | 276 068 | 107 402 | 227 695 | (30 037) | - | - | X | X | 581 129 |
| | 5580 | за 2022г. | 93 647 | 51 935 | 135 735 | (5 248) | - | - | - | - | 276 068 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2023г. | 51 915 | 107 402 | 4 | (25 191) | - | - | - | - | 134 130 |
| | 5581 | за 2022г. | 2 082 | 51 895 | - | (2 062) | - | - | - | - | 51 915 |
| авансы полученные | 5562 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5582 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5583 | за 2022г. | - | - | 479 | (462) | - | - | - | - | 17 |
| кредиты | 5564 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5584 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5565 | за 2023г. | 219 771 | - | 227 212 | - | - | - | - | - | 446 983 |
| | 5585 | за 2022г. | 87 184 | - | 135 735 | (3 148) | - | - | - | - | 219 771 |
| прочая | 5566 | за 2023г. | 4 383 | - | - | (4 383) | - | - | - | - | - |
| | 5586 | за 2022г. | 4 381 | 40 | - | (38) | - | - | - | - | 4 383 |
| | 5567 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - |
| | 5587 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - |
| Итого | 5550 | за 2023г. | 1 877 188 | 1 290 853 | 227 695 | (107 037) | - | X | X | - | 3 288 700 |
| | 5570 | за 2022г. | 988 883 | 961 970 | 135 735 | (209 399) | - | X | X | - | 1 877 188 |

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель

(подпись)

Халимуллин Эдуард
Фазнавичевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | за 2022г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | - | - |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 38 | 39 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 12 | 12 |
| Амортизация | 5640 | 318 | - |
| Прочие затраты | 5650 | 217 622 | 850 |
| Итого по элементам | 5660 | 217 990 | 901 |
| 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 | 217 990 | 901 |

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



Руководитель

Халимуллин Эдуард
Фазнаевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 9 | 5 | (3) | - | 11 |
| в том числе: | | | | | | |
| Резерв ежегодных отпусков | 5701 | 9 | 5 | (3) | - | 11 |



Халимуллин Эдуард
 Фазнаевич
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 (подпись)

31 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|---------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 7 679 095 | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Кредитная линия | 5801 | 7 679 095 | - | - |
| Средства на эскроу-счетах | 5802 | 1 682 524 | - | - |
| Выданные - всего | 5810 | 1 682 524 | - | - |
| в том числе: | | | | |
| | 5811 | - | - | - |



Халимуллин Эдуард
Фазнаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

31 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | | за 2022г. | |
|------------------------------------|------|------------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| | | Получено бюджетных средств - всего | в том числе: | Получено 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 | | | | | |
| в том числе: | | | | | |
| | 5910 | за 2023г. | за 2022г. | Возвращено за год | На конец года |
| | 5920 | за 2023г. | за 2022г. | - | - |
| | 5911 | за 2023г. | за 2022г. | - | - |
| | 5921 | за 2023г. | за 2022г. | - | - |



Руководитель
Халимуллин Эдуард
Фазнаевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2024 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО Специализированный застройщик
«УнистройРегион-1»
за 2023 год**

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Общая информация об обществе | 3 |
| 2. | основные положения учетной политики | 4 |
| 3. | РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ | 7 |
| 3.1 | <i>ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА</i> | 7 |
| 3.2 | <i>ЗАПАСЫ</i> | 8 |
| 3.3 | <i>ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</i> | 8 |
| 3.4 | <i>ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ</i> | 8 |
| 3.5 | <i>ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА</i> | 8 |
| 3.6 | <i>КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</i> | 8 |
| 3.7 | <i>ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</i> | 8 |
| 3.8 | <i>СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ</i> | 9 |
| 3.9 | <i>УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ</i> | 9 |
| 3.10 | <i>СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ</i> | 9 |
| 3.11 | <i>КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ</i> | 9 |
| 3.12. | <i>ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ</i> | 10 |
| 3.13 | <i>ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА</i> | 11 |

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

- 1.1. Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УнистройРегион-1». (далее – Общество)
- 1.2. Сокращенное наименование общества – ООО Специализированный застройщик «УнистройРегион-1».
- 1.3. Место нахождения Общества: 195027, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Большая Охта, ш Революции, дом 3, корпус 1, литера А, этаж/офис 5/502.
- 1.4. Общество зарегистрировано: Свидетельство 16 №007188512 от 30.05.2018г., выдано Межрайонная инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу.
- 1.5. Сведения о постановке Общества на налоговый учет: Свидетельство от 02.08.2022г. ИНН/ КПП: 1660313450/780601001
- 1.6. Информация о лицензиях общества: лицензии отсутствуют
- 1.7. Среднесписочная численность работников Общества за 2023 год составила 1 человек (за 2022 год - 1 человек).
- 1.8. С 23.10.2023 основным участником общества является Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» с долей 100 %
- 1.9. В Совет директоров Общества входят:
- Гильфанов Альберт Рашитович – председатель Совета директоров
 Гильфанов Ильфат Рашитович – член Совета директоров
 Салимгараев Радик Ваккасович – член Совета директоров
 Халитов Линар Радикович – член Совета директоров
 Хусаинова Татьяна Сергеевна – член Совета директоров
 Зиганшин Айрат Айдарович – член Совета директоров
- 1.10. Исполнительным единоличным органом Общества является Бальшев Дмитрий Николаевич Протокол внеочередного Общего собрания участников №5 от 03.09.2018 г., Протокол заседания Совета директоров №1 от 18.08.2023 г. (о продлении полномочий)
- 1.11. Контрольный орган (ревизор) отсутствует.
- 1.12. Перечень фактически осуществляемых видов деятельности Обществом (с указанием обычных видов деятельности):
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 1.13. Организация бухгалтерского учета в Обществе.
 Бухгалтерский учет ведет специализированная компания ООО «Смарт Консалтинг» в рамках договора консалтинговые услуги № 13/БУХ/2022 от 1 января 2022 г.

1.14. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

В 2023 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность Общества продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера — геополитическая обстановка, конфликт, связанный с Украиной, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения на поставку различных товаров и оказание услуг российским предприятиям.

Общество анализирует влияние описанных выше событий на свою деятельность, финансовое положение и ликвидность, однако политизируемый и потому непрогнозируемый характер санкционных ограничений (включая вероятность их дальнейшего расширения в будущем) и ограничения деловой активности российских компаний усложняют оценку возможных последствий на деятельность Общества в среднесрочной и долгосрочной перспективе. Руководство предпринимает все возможные меры для обеспечения стабильной работы Общества в текущих условиях.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (политическим, экономическим, правовым, отраслевым, страновым, региональным, репутационным и т.п.). К существенным рискам, которые могут оказать отрицательное влияние на достижение целевых ориентиров, необходимо отнести риск потери ликвидности, кредитный, рыночный, операционный, правовой риски и риск потери деловой репутации. Значительный рост инфляции как в России, так и в мире оказывает негативное влияние на себестоимость строительства.

Обществом регулярно проводится анализ ресурсов и оценка способности осуществлять деятельность в сложившейся экономической обстановке, учитывая все риски. У руководства Общества по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Общества имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным. Предприятие проводит взвешенную финансовую политику, имеет устойчивую клиентскую базу, что обеспечивает гармоничное развитие в сложившейся рыночной ситуации.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Права пользования активами

Право пользование активом, полученным в аренду, отражается по первоначальной стоимости с учетом последующих корректировок, связанных с изменением условий аренды (изменение срока аренды, величины арендных платежей, объема (количества) арендуемых объектов), за вычетом сумм начисленной амортизации и убытка от обесценения.

Первоначальная стоимость права пользования активом на дату получения предмета аренды включает: приведенную величину будущих арендных платежей.

Права пользования активами включаются в состав строки 1150 «Основные средства», и в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах включаются в табличное пояснение 2.1 «Наличие и движение основных средств».

Материально-производственные запасы

В составе запасов (незавершенного производства) отражены в том числе затраты по незавершенному строительству жилых и нежилых зданий и сооружений, подлежащих реализации в рамках обычной деятельности Общества. Готовые объекты, по которым был произведен ввод в эксплуатацию, отражаются в составе запасов по строке «готовая продукция».

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок и НДС.

В составе дебиторской задолженности отражены также авансы, выданные на строительство жилых и нежилых зданий и сооружений.

Денежные эквиваленты и представление отражение денежных потоков в отчете о движении денежных средств

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе (срок, не превышающий трех месяцев), относятся к денежным потокам от текущих операций.

Обязательства по аренде

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Общество (арендатор) применяет процентную ставку, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на условиях, сопоставимых с условиями аренды (срок аренды, валюта обязательства по договору аренды, иные условия).

Обязательства по аренде включаются в прочие обязательства Общества.

Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Изменение величины обязательства по аренде в связи с изменениями: условий договора аренды; намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды; величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде, – относится на стоимость права пользования активом.

При полном или частичном прекращении аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Оценочные обязательства

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Расчеты по налогу на прибыль

Суммы начисленных, погашенных и списанных отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отчете о финансовых результатах включены в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» – в свернутой сумме изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, относящихся к результатам операций, включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода.

Общество отражает в бухгалтерском балансе суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в строках 1180 и 1420 соответственно.

Доходы и расходы

По заключенным договорам долевого участия финансовый результат определяется свернуто в момент подписания акта приема-передачи помещений путем сравнения цены по договору и общей суммы фактических затрат по каждому помещению (рассчитываются пропорционально площади помещения в общей площади всего объекта). Полученная экономия заказчика отражается в составе выручки застройщика, а убыток – в составе себестоимости.

Расходы по объекту, возникшие после ввода дома в эксплуатацию, отражаются по строке «Прочие расходы».

По договорам купли-продажи помещений выручка по договорам отражается по строке «Выручка», а себестоимость помещений – по строке «Себестоимость».

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

Учет расходов по займам и кредитам

По привлеченным Обществом заемным средствам на строительство жилой недвижимости по системе проектного финансирования сумма причитающихся к оплате процентов относилась на прочие расходы.

Изменения в Учетной политике на 2023 год

В 2023 году в учетную политику Общества были внесены изменения в части представления авансов, выданных на строительство жилых и нежилых зданий и сооружений: с 2023 года они отражаются в составе дебиторской задолженности (ранее отражались в составе запасов).

Результаты корректировок показателей прошлых лет в результате изменения учетной политики, представлены в таблице:

| Код строк и | Наименование строки | Сумма до корректировки | Сумма корректировки | Сумма с учетом корректировки |
|--|---------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------|
| Корректировки показателей 2021 года | | | | |
| 1210 | Запасы | 903 772,00 | (67 529,27) | 836 242,73 |
| 1230 | Дебиторская задолженность | 26,00 | 67 529,27 | 67555,27 |
| Корректировки показателей 2022 года | | | | |
| 1210 | Запасы | 1 648 830,00 | (279 006,90) | 1 369 823,10 |
| 1230 | Дебиторская задолженность | 9 334,00 | 279 006,90 | 288 340,90 |

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о наличии и движении основных средств, а также прав пользования активами, за отчетный период представлена в Таблице 2.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В 2023 году имели место следующие изменения по строке 1150 «Основные средства»:

- были заключены договоры аренды, по которым было признано право пользования активом на сумму 664,775 тыс.руб.

На 31.12.2023, 31.12.2022 и 31.12.2021 г. обесценение основных средств (ППА) не признавалось так как по результатам проверки на обесценение возмещаемая стоимость превышает балансовую
Резерв под снижение обесценения ППА не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

3.2 ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов за отчетный период представлена в Таблице 4.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. На 31.12.2023, 31.12.2022 и 31.12.2021 г. резерв под снижение стоимости запасов не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

3.3 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. Резерв по сомнительным долгам не создается ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

3.4 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря соответствующего года:

| Показатель | тыс.руб. | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 г. | 2022 г. | 2021 г. |
| Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках | 43,00 | 59,00 | 46,00 |
| Денежные эквиваленты | 0 | 0 | 0 |
| Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса | 43,00 | 59,00 | 46,00 |

3.5 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о кредитах и займах полученных приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В 2023 году Общество получило кредитную линию на 5 лет на сумму 7 679 095, тыс. руб. по ставке 18,6%.

3.6 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.7 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По состоянию на 31 декабря 2023 г. резервы предстоящих отпусков начислены в сумме 11,00

тыс. руб., (на 31 декабря 2022 г. – 9,00 тыс. руб., на 31 декабря 2021 г. – 1,0 тыс.руб)

3.8 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) – учредитель ООО «Унистройрегион-1» с долей 100%;

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета Директоров и руководство Общества. Их списки приведены в разделе «Общие сведения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В 2023 г. Общество начислило основному управленческому персоналу (заработная плата, премии, льготы) на общую сумму 35 860,15 тыс. руб., страховые взносы 11,080 тыс.руб. (2022 г. – 32,279 тыс.руб., страховые взносы 7,391 тыс.руб.), включая НДФЛ и страховые взносы.

3.9 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски на 31 декабря 2023 г., на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 года не создавался.

Обеспечения выданные и обязательства полученные представлены в таблице 8 табличных пояснений к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

3.10 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствовали.

3.11 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Наличие и движение кредитов и займов в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о средствах кредитных линий, не использованные Обществом представлены в таблице ниже:

тыс.руб.

| Наименование | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Средства открытых кредитных линий, не использованные Обществом | 7 516 118, 898 | - | - |

3.12. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

С 01.07.2019 года в свете изменений законодательства года застройщики перешли на расчеты с участниками долевого строительства через эскроу-счета. Участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке, а застройщики получают в данном банке целевой кредит. После завершения строительства и вводе объекта в эксплуатацию застройщики получают денежные средства на свой расчетный счет за минусом имеющейся задолженности по кредиту.

Остатки денежных средств на эскроу-счетах учитываются Обществом на забалансовых счетах и представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов, являющихся участниками долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

тыс.руб.

| Показатель | На 31 декабря 2023 года | На 31 декабря 2022 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Остатки денежных средств на эскроу-счетах (отражаются за балансом) | 1 682 523, 823 | - |

Целевые кредиты Общества, полученные от уполномоченных банков, отражены в бухгалтерском балансе и представлены в таблице 5.3. Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Данные кредиты обеспечены залогом имущественных прав на строящиеся объекты, а также поручительством технического заказчика (таблица 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

3.13 ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 составляют - 569 359 тыс. руб. (31.12.2022 – -174 91) тыс. руб., 31.12.2021 – -67 941 тыс. руб.).

При этом, несмотря на наличие данного обстоятельства, отсутствует существенная неопределенность в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, что подтверждается следующими фактами и обстоятельствами:

Отрицательные чистые активы Общества связаны с тем, что у застройщика длительный цикл строительства (более 1 года). В отчетном году ведется строительство объекта «Жилой комплекс, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 78:38:0011346:2004, 78:38:0011346:2005, 78:38:0011346:2006, общей площадью 105 Га по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк». Сдача объекта ожидается с 3 кв 2025 года, соответственно, по правилам ведения бухгалтерского учета в РФ финансовый результат по нему будет отражен только после сдачи домов. При этом Общество несет текущие расходы (не связанные со строительством), которые по правилам ведения учета отражаются в том периоде, в котором они были понесены и подтверждены бухгалтерскими документами. Таким образом, убытки обусловлены текущими расходами, которые, по ожиданиям руководства Общества, будут погашены после сдачи объекта.

Директор

«10» апреля 2024 г.



Э.Ф. Халимуллин
(расшифровка подписи)