



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 «Строительная компания «Унистройдом» за 2023 год**

Учредителям и членам Совета директоров  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Строительная компания «Унистройдом»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Унистройдом» (ОГРН 1141690014234), 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 «Строительная компания «Унистройдом» 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.

### **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

24 апреля 2024 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УНИСТРОЙДОМ"</b>	по ОКПО <b>47091702</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>1659143147</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2 <b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300 / 16</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>420133, Татарстан Респ, Казань г., Гаврилова ул., д. № 1, пом. 15Л</b>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	352	638	-
	в том числе:				
	ППА		352	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	40	40	40
	Отложенные налоговые активы	1180	7 101	31 275	39 600
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>7 493</b>	<b>31 953</b>	<b>39 640</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	934 559	2 883 803	901 728
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	22 120	70 813	7 882
	Дебиторская задолженность	1230	3 288 163	3 962 798	6 622 896
	в том числе:				
	Авансы строительные		1 272 262	1 851 060	4 402 039
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	303 359	227 166	399 554
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>4 548 201</b>	<b>7 144 580</b>	<b>7 932 060</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 555 694</b>	<b>7 176 533</b>	<b>7 971 700</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	800 000	800 000	800 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	122 798	(19 569)	(49 984)
	Итого по разделу III	1300	922 798	780 431	750 016
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	337 578	1 018 881	3 139 311
	Отложенные налоговые обязательства	1420	74	141	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	355	615	-
	Итого по разделу IV	1400	338 007	1 019 637	3 139 311
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	751	5 355	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 293 893	5 370 966	4 082 197
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	245	144	176
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 294 889	5 376 465	4 082 373
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 555 694	7 176 533	7 971 700



Руководитель (подпись)

Хайрtdинов Ильнур  
Ильдарович  
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		31	12	2023
Форма по ОКУД		<b>47091702</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>1659143147</b>		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УНИСТРОЙДОМ"</b>	по ОКПО	<b>41.20</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>12300</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>16</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>384</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 991 094	1 939 883
	Себестоимость продаж	2120	(885 681)	(754 726)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 105 413	1 185 157
	Коммерческие расходы	2210	(304 149)	(355 087)
	Управленческие расходы	2220	(154 080)	(233 815)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	647 184	596 255
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	30 806	37 851
	Проценты к уплате	2330	(58 524)	(78 171)
	Прочие доходы	2340	61 401	2 569
	Прочие расходы	2350	(491 008)	(510 271)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	189 859	48 233
	Налог на прибыль	2410	(47 492)	(17 818)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(23 385)	(9 352)
	отложенный налог на прибыль	2412	(24 107)	(8 466)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	142 367	30 415

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	142 367	30 415
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



(подпись)

**Хайрtdинов Ильнур  
Ильдарович**

(расшифровка подписи)



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2023
47091702		
1659143147		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УНИСТРОЙДОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной  
ответственностью

/ 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	800 000	-	-	-	(49 984)	750 016
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	30 415	30 415
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	30 415	30 415
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	800 000	-	-	-	(19 569)	780 431
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	142 367	142 367
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	142 367	142 367
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	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 2023 г.	3300	800 000	-	-	-	122 798	922 798




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


Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	750 016	30 415	-	780 431
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	750 016	30 415	-	780 431
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(49 984)	30 415	-	(19 569)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(49 984)	30 415	-	(19 569)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	922 799	780 431	750 016

  
**Хайрtdинов Ильнур  
Ильдарович**  
 (расшифровка подписи)

  
**Руководитель**  
 «Строительная компания  
«УльнестройДом»»  
 14 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УНИСТРОЙДОМ"</b>	ИНН	47091702		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1659143147		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 502 656	3 216 156
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 839 380	2 143 800
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	100
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	663 276	1 072 256
Платежи - всего	4120	(3 923 032)	(5 348 310)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 093 594)	(5 311 910)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 909)	(6 624)
процентов по долговым обязательствам	4123	(10 177)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(14 901)
прочие платежи	4129	(815 352)	(14 875)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(420 376)	(2 132 154)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	30 807	140 000
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	140 000
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	30 807	-
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	30 807	140 000



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	466 345	2 289 151
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	466 345	2 251 298
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	-	37 853
Платежи - всего	4320	(575)	(469 385)
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	-	(469 385)
прочие платежи	4329	(575)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	465 770	1 819 766
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	76 201	(172 388)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	227 166	399 554
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	303 359	227 166
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(8)	-



Хайрtdинов Ильнур  
Ильдарович  
(расшифровка подписи)

14 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		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.	718	(80)	49	-	(335)	-	-	767	(415)
	5210	за 2022г.	-	-	718	-	(80)	-	-	718	(80)
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	718	(80)	49	-	(335)	-	-	767	(415)
	5211	за 2022г.	-	-	718	-	(80)	-	-	718	(80)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

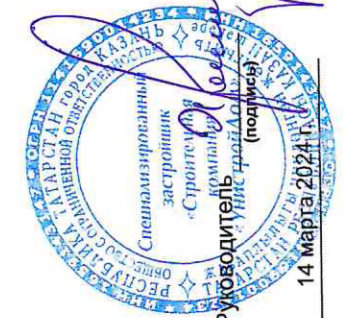
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе: 16:16:120602:10624 Весна 28 474 кв.м.	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	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:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

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



Хайрtdинов Ильнур  
Ильдарович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
АУНИС Чыбайдулатович  
(подпись)

14 марта 2024 г.



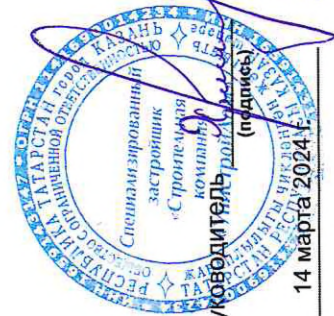
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	5311	за 2022г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
в том числе:											
Вложения в ук дочерних организаций	5302	за 2023г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	5312	за 2022г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	5310	за 2022г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Хайрtdинов Ильнур  
Ильдарович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

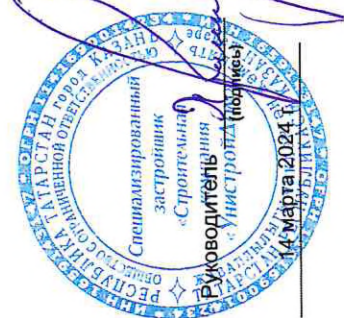
14 марта 2024 г.





## 4.2. Запасы в залоге

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


  
 Руководитель  
 «Строитель»  
 «Унистрой» (ООО)  
 Хайрtdинов Ильнур  
 Ильдарович  
 (расшифровка подписи)

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года					выбыло					учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	3 962 798	-	578 324	-	(1 252 846)	-	(113)	-	-	-	-	-	-	-	3 288 163
	5530	за 2022г.	6 394 800	-	2 884 714	-	(5 302 977)	-	(13 739)	-	-	-	-	-	-	-	3 962 798
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2023г.	1 454 765	-	297 403	-	(340 016)	-	(113)	-	-	-	-	-	-	-	1 412 039
	5531	за 2022г.	1 683 035	-	212 594	-	(427 125)	-	(13 739)	-	-	-	-	-	-	-	1 454 765
	5512	за 2023г.	531 353	-	280 535	-	(256 747)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	555 141
	5532	за 2022г.	4 128 055	-	601 531	-	(4 198 233)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	531 353
	5513	за 2023г.	125 620	-	386	-	(77 265)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48 721
	5533	за 2022г.	583 710	-	219 529	-	(677 619)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125 620
Прочая	5514	за 2023г.	1 851 060	-	-	-	(578 798)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 272 262
	5534	за 2022г.	-	-	1 851 060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 851 060
Итого	5500	за 2023г.	3 962 798	-	578 324	-	(1 252 846)	-	(113)	-	-	-	-	-	-	-	3 288 163
	5520	за 2022г.	6 394 800	-	2 884 714	-	(5 302 977)	-	(13 739)	-	-	-	-	-	-	-	3 962 798



## 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	-	-	-	-	-	-

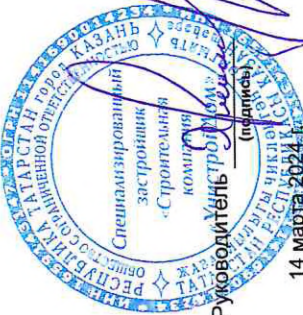
## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 019 496	466 345	-	(1 147 908)	-	-	-	337 933
	5571	за 2022г.	3 139 311	2 308 080	-	(4 427 895)	-	-	-	1 019 496
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	1 018 881	466 345	-	(1 147 648)	-	-	-	337 578
	5572	за 2022г.	3 139 311	2 307 080	-	(4 427 510)	-	-	-	1 018 881
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	615	-	-	(260)	-	-	-	355
	5574	за 2022г.	-	1 000	-	(385)	-	-	-	615
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	5 376 321	366 385	47 721	(2 493 782)	(2 001)	-	-	3 294 644
	5580	за 2022г.	3 854 101	2 390 453	75 767	(944 000)	-	-	-	5 376 321
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	4 714 187	217 659	-	(1 837 723)	(1 997)	-	-	3 092 126
	5581	за 2022г.	3 786 027	1 788 574	-	(860 414)	-	-	-	4 714 187
авансы полученные	5562	за 2023г.	166 273	113	-	(166 262)	(4)	-	-	120
	5582	за 2022г.	425	166 650	-	(802)	-	-	-	166 273
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	69	40	-	(69)	-	-	-	40
	5583	за 2022г.	59	970	-	(960)	-	-	-	69
кредиты	5564	за 2023г.	5 355	-	47 721	(52 325)	-	-	-	751
	5584	за 2022г.	-	-	75 767	(70 412)	-	-	-	5 355
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	52 905	-	-	(153)	-	-	-	52 752
	5586	за 2022г.	52 759	146	-	-	-	-	-	52 905
Авансы по ДДУ	5567	за 2023г.	437 532	148 573	-	(437 250)	-	-	X	148 855
	5587	за 2022г.	14 831	434 113	-	(11 412)	-	-	X	437 532
Итого	5550	за 2023г.	6 395 817	832 730	47 721	(3 641 690)	(2 001)	X	-	3 632 577
	5570	за 2022г.	6 993 412	4 698 533	75 767	(5 371 895)	-	X	-	6 395 817



#### 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	-	-	-



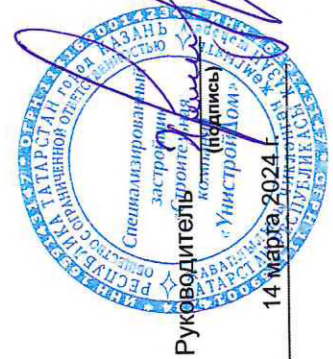
**Руководитель**  
**Хайрtdинов Ильнур Ильдарович**  
 (расшифровка подписи)

14 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	512	-
Расходы на оплату труда	5620	6 831	5 531
Отчисления на социальные нужды	5630	801	964
Амортизация	5640	336	-
Прочие затраты	5650	449 749	582 407
Итого по элементам	5660	458 229	588 902
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	885 681	754 726
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	1 343 910	1 343 628

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



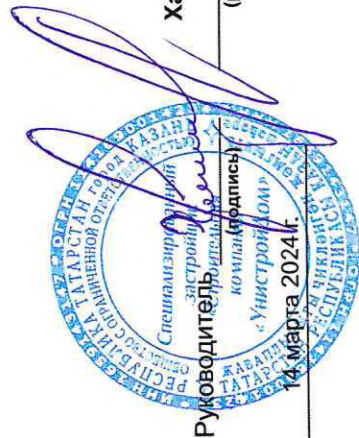
**Хайрtdинов Ильнур  
Ильдарович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
Копия (подпись)  
«Ульнур ЛОМ»

14 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	144	236	(135)	-	245
в том числе:						
Резервы по отпускам	5701	144	236	(135)	-	245



**Хайрtdинов Ильдур  
Ильдарович**  
 (расшифровка подписи)

**Руководитель**  
 (подпись)

14 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	4 093 345	3 895 292	11 762 844
в том числе:				
ООО "УСК "СТАНДАРТ"	5801	2 998 426	2 999 730	6 959 435
Средства на эскроу-счетах	5802	1 094 919	895 562	4 803 409
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель  (подпись)

**Хайрtdинов Ил'нур**  
Ильдарович  
(расшифровка подписи)



14 марта 2024 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах  
ООО Специализированный застройщик  
«СК «УнистройДом»  
за 2023 год**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ</b>	<b>3</b>
<b>2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ</b>	<b>4</b>
<b>3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ</b>	<b>8</b>
<i>3.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА</i>	<i>8</i>
<i>3.2 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ</i>	<i>8</i>
<i>3.3 ЗАПАСЫ</i>	<i>8</i>
<i>3.4 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</i>	<i>9</i>
<i>3.5 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ</i>	<i>9</i>
<i>3.6 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</i>	<i>9</i>
<i>3.7 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</i>	<i>9</i>
<i>3.8 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ</i>	<i>9</i>
<i>3.9 РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ВЫРУЧКЕ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА</i>	<i>10</i>
<i>3.10 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ</i>	<i>10</i>
<i>3.11 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ</i>	<i>11</i>
<i>3.12 ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ</i>	<i>11</i>
<i>3.13 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ</i>	<i>11</i>



## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строительная Компания «УнистройДом». (далее – Общество)

1.2. Сокращенное наименование общества – ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом».

1.3. Место нахождения Общества: 420133, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, дом № 1, помещение 15Л.

1.4. Общество зарегистрировано: Свидетельство 16 №007188512 от 26.02.2014г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан.

1.5. Сведения о постановке Общества на налоговый учет: Свидетельство от 26.01.2015г. ИНН/ КПП: 1659143147/165701001

1.6. Информация о лицензиях общества: лицензии отсутствуют

1.7. Среднесписочная численность работников Общества за 2023 год составила 2 человека (за 2022 год - 3 человека).

1.8. Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале представлен в таблице 1.

Таблица 1

### Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале

№ п/п	Наименование акционера / участника	Доля в уставном капитале, %
1	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «Развитие» под управлением ООО УК "БизнесПрофТрейдинг"	100

1.9. Состав Совета директоров Общества представлен в таблице 2:

Таблица 2

### Совет директоров

№ п/п	Ф.И.О. (должность в совете)	Решение общего собрания (№ и дата протокола)
1	Председатель: Гильфанов Альберт Рашитович	№ 1 от 03.02.2023
2	Заместитель председателя: Гильфанов Ильфат Рашитович	№ 1 от 03.02.2023
3	Салимгараев Радик Ваккасович	№ 1 от 03.02.2023
4	Халитов Линар Радикович	№ 1 от 03.02.2023
5	Хусаинова Татьяна Сергеевна	№ 1 от 03.02.2023
6	Зиганшин Айрат Айдарович	№ 1 от 03.02.2023

1.10. Исполнительным единоличным органом Общества является директор Хайртдинов Ильнур Ильдарович Протоколом № 11 от 27.12.2022 г.

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 № 24/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, величину арендных платежей, оплаченных по состоянию на дату получения предмета аренды.

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**

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

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.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления денежных средств от покупателей, подлежащие перечислению комитентам/принципалам (если Общество выступает в качестве комиссионера/агента);
- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- поступления заемных средств в виде банковского овердрафта и их погашение (кроме начисленных процентов);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

#### **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.

#### **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**

Выручка от продажи продукции отражалась по мере отгрузки продукции и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с изготовлением готовой продукции, относящиеся к проданной продукции, и не включает управленческие расходы.

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

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

### **Доходы и расходы застройщика**

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».

### **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 строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
<b>Корректировки показателей 2021 года</b>				
1210	Запасы	5 303 767	- 4 402 039	901 728
1230	Дебиторская задолженность	2 220 857	+ 4 402 039	6 622 896
<b>Корректировки показателей 2022 года</b>				
1210	Запасы	4 734 863	- 1 851 060	2 883 803
1230	Дебиторская задолженность	2 111 738	+ 1 851 060	3 962 798

## **3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ**

### **3.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

Информация о наличии и движении прав пользования активами, за отчетный период представлена в Таблице 2.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. На 31.12.2023 и на 31.12.2022 обесценение основных средств не признавалось так как по результатам проверки на обесценение возмещаемая стоимость превышает балансовую.

### **3.2 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ**

Информация о наличии и движении финансовых вложений за отчетный период представлена в Таблице 3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. На 31.12.2023, 31.12.2022 и 31.12.2021 г. обесценение финансовых вложений не признавалось так как по результатам проверки на обесценение не выявлены признаки устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

### **3.3 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 превышения фактической стоимости запасов над чистой стоимостью продажи запасов.



### 3.4 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.

### 3.5 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	303 359,00	227 166,00	399 554,00
Денежные эквиваленты	0	0	0
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса</b>	<b>303 359,00</b>	<b>227 166,00</b>	<b>399 554,00</b>

### 3.6 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По состоянию на 31 декабря 2023 г. резервы предстоящих отпусков начислены в сумме 245 тыс. руб., (на 31 декабря 2022 г. - 144 тыс. руб., на 31 декабря 2021 г. – 176 тыс. руб.)

### 3.7 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.

#### Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря 2023 года отсутствует (на 31 декабря 2022 года - отсутствует тыс. руб., на 31 декабря 2021 года - 1 тыс. руб.).

#### Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря 2023 составила 41 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года – 69 тыс. руб. отсутствует, на 31 декабря 2021 года - 58 тыс. руб.).

### 3.8 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:

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Средства открытых кредитных линий, не использованные Обществом	2 780 577,00	2 100 578,00	4 079 854,00

### 3.9 РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ВЫРУЧКЕ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99) за 2023 год составила 1 991 094 тыс. руб. (за 2022 год - 1 939 883 тыс. руб.)

### 3.10 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 «XXX» с долей 100%;
- Общества, в которых Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем/основным участником.
- Общества, в которых ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом» является учредителем:
  - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом-1» (ИНН 1657246556);
  - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом-2» (ИНН 1657246531);
  - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом-3» (ИНН 1657246517);
  - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом-4» (ИНН 1657246524).

#### 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 47 тыс. руб. (2022 г. – 46 тыс. руб., в том числе страховые взносы 8 тыс. руб.), включая НДФЛ и страховые взносы в размере 11 тыс. руб.



### 3.11 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Общество участвовало 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 полученные представлены в таблице 8 табличных пояснений к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 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.

Показатель	тыс. руб.		
	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Остатки денежных средств на эскроу-счетах (отражаются за балансом)	1 094 919,00	895 562,00	4 803 409,00

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 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.

Директор

«08» апреля 2024 г.



**И.И. Хайртдинов**  
(расшифровка подписи)