



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 2022 год

Учредителям
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 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и учредителей 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.

Учредители 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;

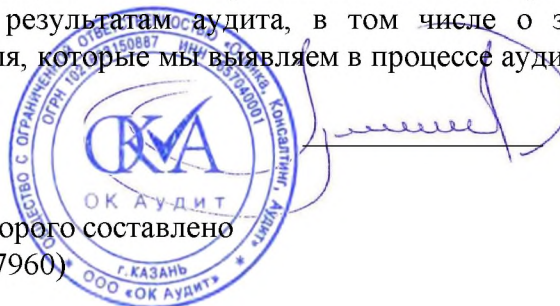
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с учредителями 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.

Р.Р.Азмитов

Генеральный директор,

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

28 апреля 2023 года.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СК "УНИСТРОЙДОМ"	по ОКПО	47091702		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	1659143147		
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) 420029, Татарстан Респ, Казань г, Журналистов ул, д. № 62				

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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	638	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	40	40	40
	Отложенные налоговые активы	1180	31 275	39 600	36
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	5 473 580
	Итого по разделу I	1100	31 953	39 640	5 473 656
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	4 734 863	5 303 767	3 212
	в том числе:				
	авансы строительные		1 788 538	-	-
	авансы по земельным участкам		62 522	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	70 813	7 882	32 202
	Дебиторская задолженность	1230	2 111 738	2 220 857	1 705 409
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	227 166	399 554	627 603
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 144 580	7 932 060	2 368 426
	БАЛАНС	1600	7 176 533	7 971 700	7 842 082

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	(19 569)	(49 984)	114 282
	Итого по разделу III	1300	780 431	750 016	914 282
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 018 881	3 139 311	2 322 900
	Отложенные налоговые обязательства	1420	141	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	615	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 019 637	3 139 311	2 322 900
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 355	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	5 370 966	4 082 197	4 604 719
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	144	176	181
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 376 465	4 082 373	4 604 900
	БАЛАНС	1700	7 176 533	7 971 700	7 842 082



Руководитель

(подпись)

Хайрtdинов Ильнур
Ильдарович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СК "УНИСТРОЙДОМ"	по ОКПО	47091702		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1659143147		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 939 883	1 670 047
	Себестоимость продаж	2120	(754 726)	(537 409)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 185 157	1 132 638
	Коммерческие расходы	2210	(355 087)	(469 830)
	Управленческие расходы	2220	(233 815)	(129 854)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	596 255	532 954
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	37 851	1 137
	Проценты к уплате	2330	(78 171)	(45 604)
	Прочие доходы	2340	2 569	271 089
	Прочие расходы	2350	(510 271)	(963 406)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	48 233	(203 830)
	Налог на прибыль	2410	(17 818)	39 564
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(9 352)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(8 466)	39 564
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	30 415	(164 266)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	30 415	(164 266)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Хайрtdинов Ильнур
Ильдарович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12
2022	
47091702	
1659143147	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
Организация **ЗАСТРОЙЩИК "СК "УНИСТРОЙДОМ"** по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОНПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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 2020 г.	3100	800 000	-	-	-	114 282	914 282
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(164 266)	(164 266)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(164 266)	(164 266)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

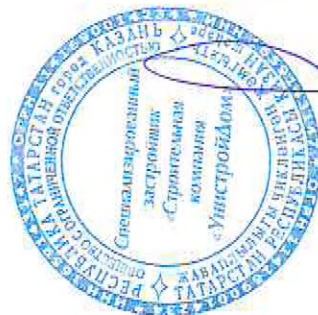
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	800 000	-	-	-	(49 984)	750 016
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	30 415	30 415
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	30 415	30 415
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 2022 г.	3300	800 000	-	-	-	(19 569)	780 431

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	914 282	-	(164 266)	750 016
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	914 282	-	(164 266)	750 016
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	114 282	-	(164 266)	(49 984)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	114 282	-	(164 266)	(49 984)
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	780 431	750 016	914 282



Руководитель

Хайрtdинов Ильнур

Ильдарович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СК "УНИСТРОЙДОМ"	ИНН	47091702		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1659143147		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПОФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 216 156	1 996 598
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 143 800	1 735 838
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	100	10
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 072 256	260 750
Платежи - всего	4120	(5 347 667)	(5 506 098)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 311 267)	(2 821 056)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 624)	(3 525)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(14 901)	(12 271)
прочие платежи	4129	(14 875)	(2 669 246)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 131 511)	(3 509 500)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	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	-	-
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	140 000	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 289 151	3 333 730
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 251 298	3 333 730
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	(470 028)	(52 279)
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)	(52 279)
прочие платежи	4329	(643)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 819 123	3 281 451
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(172 388)	(228 049)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	399 554	627 603
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	227 166	399 554
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Хайрtdинов Ильнур
Ильдарович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 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 2022г.	-	-	718	-	(80)	-	-	718	(80)
в том числе:	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств: ППА	5201	за 2022г.	-	-	718	-	(80)	-	-	718	(80)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

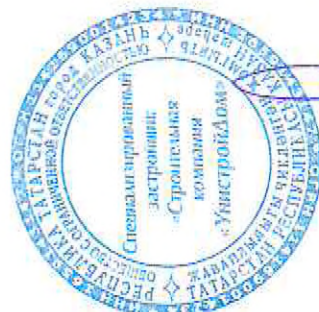
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего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

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	в том числе:		
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Хайрtdинов Ильнур
 Ильдарович
 (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

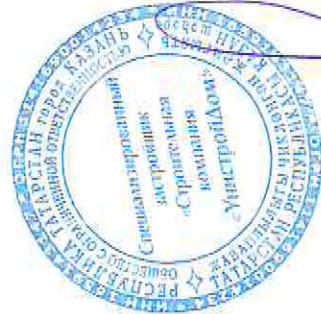
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	5311	за 2021г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
в том числе:											
Вложения в ук дочерних организаций	5302	за 2022г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	5312	за 2021г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	5310	за 2021г.	40	-	-	-	-	-	-	40	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Хайрtdинов Ильнур
Ильдарович
(расшифровка подписи)

Руководитель

31 марта 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
						поступления и затраты	себе-стоимость							
Запасы - всего	5400	за 2022г.	5 303 767	-	5 303 767	23 550 889	(24 119 793)	-	-	X	4 734 863	-	4 734 863	
	5420	за 2021г.	5 476 792	-	5 476 792	10 350 396	(10 523 421)	-	-	X	5 303 767	-	5 303 767	
в том числе:	5401	за 2022г.	5	-	5	177	(182)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	5	-	5	-	-	-	-	-	5	-	5	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	59 056	-	59 056	1 238 833	(601 351)	-	-	-	696 538	-	696 538	
	5422	за 2021г.	3 207	-	3 207	493 006	(437 157)	-	-	-	59 056	-	59 056	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	69 675	(69 675)	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	1 368 094	-	1 368 094	18 732 740	(17 851 047)	-	-	-	2 249 787	-	2 249 787	
	5425	за 2021г.	2 674 565	-	2 674 565	6 261 231	(7 567 702)	-	-	-	1 368 094	-	1 368 094	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы строительные	5407	за 2022г.	3 876 612	-	3 876 612	3 579 139	(5 667 213)	-	-	-	1 788 538	-	1 788 538	
	5427	за 2021г.	2 799 015	-	2 799 015	3 526 484	(2 448 887)	-	-	-	3 876 612	-	3 876 612	

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель

(подпись)

Хайрғалин Ильянур
Ильдарович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность											
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:																							
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 220 858	-	7 645 850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 111 738	
	5530	за 2021г.	1 705 408	-	2 696 823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 220 858	
в том числе:																							
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	1 697 656	-	7 024 942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 454 765
	5531	за 2021г.	304 929	-	1 929 839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 697 656
Авансы выданные	5512	за 2022г.	478 992	-	585 043	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	593 876
	5532	за 2021г.	222 106	-	390 147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	478 992
Прочая	5513	за 2022г.	44 209	-	35 865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63 097
	5533	за 2021г.	1 178 374	-	376 837	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44 209
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	2 220 858	-	7 645 850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 111 738
	5520	за 2021г.	1 705 408	-	2 696 823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 220 858

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

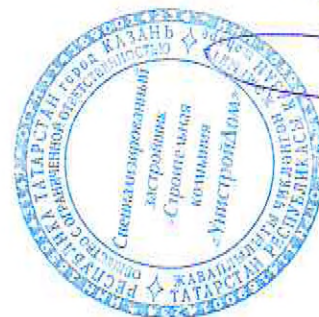
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 139 311	2 307 695	-	(4 427 510)	-	-	-	-	1 019 496
	5571	за 2021г.	2 322 900	3 333 730	-	(2 517 319)	-	-	-	-	3 139 311
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	3 139 311	2 307 080	-	(4 427 510)	-	-	-	-	1 018 881
	5572	за 2021г.	2 322 900	3 333 730	-	(2 517 319)	-	-	-	-	3 139 311
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	615	-	-	-	-	-	-	615
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	4 082 197	2 288 073	75 767	(1 069 716)	-	-	-	-	5 376 321
	5580	за 2021г.	4 604 719	5 280 032	54 565	(5 837 119)	-	-	-	-	4 082 197
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 451 312	387 819	-	(227 550)	-	-	-	-	1 621 581
	5581	за 2021г.	1 391 978	3 482 780	-	(3 423 446)	-	-	-	-	1 451 312
авансы полученные	5562	за 2022г.	971	165 848	-	(544)	-	-	-	-	166 275
	5582	за 2021г.	86 399	50 741	-	(136 169)	-	-	-	-	971
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	59	970	-	(960)	-	-	-	-	69
	5583	за 2021г.	366	3 077	-	(3 384)	-	-	-	-	59
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	75 767	(70 412)	-	-	-	-	5 355
	5584	за 2021г.	-	-	54 565	(54 565)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	2 629 855	1 723 436	-	(770 250)	-	-	-	-	3 583 041
	5586	за 2021г.	3 125 975	1 723 433	-	(2 219 553)	-	-	-	-	2 629 855
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	7 221 508	4 595 768	75 767	(5 497 226)	-	-	-	-	6 395 817
	5570	за 2021г.	6 927 619	8 593 762	54 565	(8 354 436)	-	-	-	-	7 221 508

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Хайрtdинов Ильнур
Ильдарович
(расшифровка подписи)

Руководитель

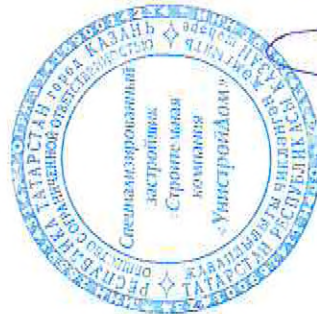
(подпись)

31 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	5 531	3 492
Отчисления на социальные нужды	5630	964	628
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	582 407	595 564
Итого по элементам	5660	588 902	599 684
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	754 726	537 409
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	1 343 628	1 137 093

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



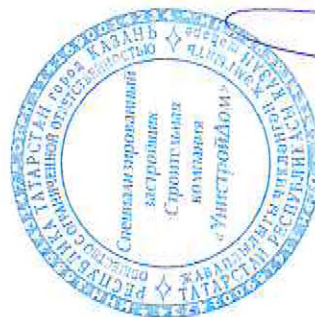
Руководитель Ильнур Ильдарович
(подпись)

Хайрtdинов Ильнур
Ильдарович
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 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	176	263	(295)	-	144
в том числе:						
Резервы по отпускам	5701	176	263	(295)	-	144



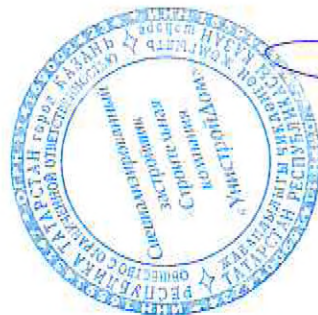
Хайрtdинов Ильнур
Ильдарович
(расшифровка подписи)

Руководитель

31 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	905 895	4 803 409	2 728 014
в том числе:				
5811				



Хайрtdинов Ильнур
Ильдaрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

31 марта 2023 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО Специализированный застройщик
«СК «УнистройДом»
за 2022 год**

ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>1.</u>	<u>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ</u>	3
<u>2.</u>	<u>СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ</u>	4
<u>3.</u>	<u>ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ</u>	8
<u>4.</u>	<u>НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ</u>	8
<u>5.</u>	<u>ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ</u>	8
<u>6.</u>	<u>ЗАПАСЫ</u>	8
<u>7.</u>	<u>ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</u>	8
<u>8.</u>	<u>ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ</u>	8
<u>9.</u>	<u>ПРОЧИЕ АКТИВЫ</u>	8
<u>10.</u>	<u>УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ</u>	8
<u>11.</u>	<u>ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА</u>	8
<u>12.</u>	<u>ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</u>	9
<u>13.</u>	<u>КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</u>	9
<u>14.</u>	<u>РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА</u>	10
<u>15.</u>	<u>ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ</u>	10
<u>16.</u>	<u>РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ</u>	10
<u>17.</u>	<u>СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ</u>	11
<u>18.</u>	<u>УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ</u>	11
<u>19.</u>	<u>СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ</u>	11
<u>20.</u>	<u>ПЛАНЫ ОБЩЕСТВА ПО ПРИВЕДЕНИЮ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА</u>	12

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК «УнистройДом».

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 2022 год - 3 человека. Выплаты управленческому персоналу, с учетом страховых взносов, за 2022г. составили: 6 596 804 руб. 05 коп.

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 «Развитей» под управлением ООО УК "БизнесПрофТрейдинг"	100

1.9. Уставный капитал оплачен в размере 800 000,00 тыс. руб., что составляет 100 % от размера уставного капитала.

1.10. 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	Гильфанов Альберт Рашитович	№ 3 от 17.06.2022
2	Гильфанов Ильфат Рашитович	№ 3 от 17.06.2022
3	Салимгараев Радик Ваккасович	№ 3 от 17.06.2022
4	Халитов Линар Радикович	№ 3 от 17.06.2022
5	Хусаинова Татьяна Сергеевна	№ 3 от 17.06.2022
6	Ишмухамедов Ильдар Рафикович	№ 3 от 17.06.2022

1.11. Исполнительным единоличным органом Общества является директор Панасенко Дмитрий Валерьевич Протоколом № 9 от 27.12.2022 г.

1.12. Контрольный орган (ревизор) отсутствует.

1.13. Перечень фактически осуществляемых видов деятельности Обществом (с указанием обычных видов деятельности):

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

1.14. Информация о проведенной в 2022 году инвентаризации приведена в таблице 3.

Таблица 3

Инвентаризация имущества и обязательств, проведенная в 2022 году

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Стоимость, тыс. руб.	Примечания
Затраты на строительство	31.12.2022	4 038 324,82	-
Авансы выданные	31.12.2022	593 875,75	-
Готовая продукция	31.12.2022	696 538,19	-
Прочие запасы и затраты	31.12.2022	-	-

1.15. 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.

1.16. Сведения об аудиторе.

На основании Протокола №3 от 31.03.2023 года ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом» по итогам 2022 года аудитором назначается ООО «Оценка, Консалтинг, Аудит», с которыми был подписан договор № 21/23-АО от 12.04.2023г.

Место нахождения: 420015, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Карла Маркса, дом 50/8, офис 18

ОГРН 1021603150887

ООО «Оценка, Консалтинг, Аудит» - член саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество» (СРО ААС).

ОРН 12006132816.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к ведению бухгалтерского учета и подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г., 26 марта 2007 г., 25 октября 2010 г. и 24 декабря 2010 года), а также Федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ПБУ и ФСБУ. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год была подготовлена в

соответствии с указанными нормативными документами.

Основные средства

В соответствии с п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Для каждого объекта основных средств организация определяет срок полезного использования. Для целей настоящего Стандарта сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации (п.8 ФСБУ 6/2020).

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений. (п. 24 ФСБУ 6/2020).

Нематериальные активы

В соответствии с п.6,7 ПБУ 14/2007 «Нематериальные активы» нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствии с п. 23 ПБУ 14/2007 «Нематериальные активы» стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Материально-производственные запасы

В соответствии с п.п. 5, 6 ФСБУ 5/2019 «Запасы» 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).

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

Основание: пункт 36 ФСБУ 5/2019.

Согласно пункту 30 ФСБУ 5/2019 общество создает (корректирует) резерв под снижение стоимости материалов ежегодно на отчетную дату годовой бухгалтерской отчетности.

Дебиторская задолженность

В силу специфики деятельности общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

Доходы

Экономия/убыток заказчика определяется после сравнения объема фактических затрат на объект, рассчитанных согласно п. 24 учетной политики (фактические затраты на конкретное помещение рассчитываются пропорционально квадратным метрам помещения в объекте) и списания его в дебет счета 90 в полном объеме (в бухгалтерском учете застройщика доход в полной сумме подлежит признанию по каждой конкретной сделке, т.е. в момент подписания акта с конкретным дольщиком/инвестором по определенному в момент подписания акта с конкретным дольщиком/инвестором по определенному помещению/объекту). Данная разница выявляется на забалансовом счете УДД при сдаче объектов долевого строительства дольщиками и списании полученных от них средств.

Расходы

Коммерческими расходами признаются:

- все материальные расходы, кроме себестоимости проданных товаров;
- расходы на оплату труда персонала;
- начисленные суммы взносов на обязательное пенсионное (социальное, медицинское) страхование;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам;
- транспортные расходы по доставке покупателям;
- прочие затраты.

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99.

Расходы, относимые к коммерческим, формируют финансовый результат реализации услуг в последний день текущего месяца.

Основание: пункты 16 и 18 ПБУ 10/99.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления).

Основание: пункт 16,17 ПБУ 10/99.

Учет расходов по займам и кредитам

В соответствии с п.2. ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности.

Способы оценки имущества

Переоценка основных средств не производится.

Основание: пункт 15 ФСБУ 6/2020.

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации нематериальных средств производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

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.

Основание: пункт 5, 23 ПБУ 23/2011, п.7.1 ПБУ 1/2008.

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.

Основание: пункт 9, 23 ПБУ 23/2011.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности.

Основание: пункт 7 ПБУ 3/06.

Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета

Изменения в учетную политику, связанные с переходом ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

В 2022 году основные средства не приобретались, договоры возмездной аренды не заключались.

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы в 2022 году не приобретались, остатки отсутствуют.

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения в 2022 году не осуществлялись.

6. 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 31.12.2022 г. резерв под снижение стоимости запасов не создается ввиду отсутствия признаков обесценения.

7. 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 не создается ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря соответствующего года:

	2022 г./ тыс. руб.	2021 г. / тыс. руб.	2020 г. / тыс. руб.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	227 166	399 554	627 603
Денежные эквиваленты	0	0	0
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	227 166	399 554	627 603

9. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

На 31 декабря соответствующего года прочие активы отсутствуют.

10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Размер уставного капитала в 2022 году не увеличился.

11. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

В 2022 год Общество заемные средства не получало.

12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Операции с резервом на оплату отпусков осуществляются в бухгалтерском учете на основании положений ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (далее - ПБУ 8/2010).

Согласно п. 4 ПБУ 8/2010 оценочное обязательство - это обязательство организации с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения, которое может возникнуть, в частности, из норм законодательных и иных нормативных правовых актов.

В силу ст. 114, 122 ТК РФ организация-работодатель обязана предоставлять работникам ежегодные отпуска с сохранением места работы (должности) и среднего заработка. Выплаты при предоставлении ежегодного оплачиваемого отпуска являются одним из случаев предоставления работодателем гарантий, которые производятся за счет его средств (ст. 165 ТК РФ).

Поскольку расходы в виде отпускных являются обязательством работодателя, установленным трудовым законодательством, резерв на выплату отпускных признается оценочным обязательством.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату (п. 15 ПБУ 8/2010).

Отметим, что определение величины оценочного обязательства по отпускам следует производить с учетом, в том числе, страховых взносов (письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/010).

По состоянию на 31 декабря 2022г. резервы предстоящих отпусков начислены в сумме 144 тыс. руб.

13. 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 2022 года составляет 68,85 тыс. руб.

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря 2022 года отсутствует.

14. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

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

15. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2022 года прочие доходы составили 2 569 тыс. руб. и прочие расходы составили 510 271 тыс. руб.

16. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Учет отложенных налоговых активов и обязательств согласно ПБУ 18 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ведется балансовым методом на основе Рекомендации № Р-102/2019-КпР "Порядок учета налога на прибыль" Фонда НРБУ БМЦ. Постоянные и временные разницы в специальных ресурсах "СуммаПР" и "СуммаВР" регистра бухгалтерии (показатели "ПР" и "ВР" в проводках) не отражаются. Отложенный налог на отчетную дату рассчитывается как произведение сальдо временных разниц по виду актива (обязательства) и текущей ставки налога. Проводки формируются исходя из сравнения отложенного налога, рассчитанного на отчетную дату, и отложенного налога, рассчитанного на начало года, с учетом уже отраженного в текущем периоде отложенного налога. Временные разницы определяются по каждому виду активов и обязательств как разницы между балансовой и налоговой стоимостью актива (обязательства) на отчетную дату. Суммы постоянного налогового дохода (ПНД) и постоянного налогового расхода (ПНР) отдельными проводками не отражаются, а определяются расчетным путем как разница между условным расходом (доходом) по налогу на прибыль и расходом по налогу на прибыль (суммы ПНР и ПНД уже учтены при расчете текущего налога). Сумма условного расхода (дохода) отдельной проводкой также не отражается.

В соответствии п.п. 23-25 ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" в бухгалтерской (финансовой) отчетности должна отражаться нижеуказанная информация:

В ТЫС.РУБ.

Код*	Показатель	Сумма
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	46 760 077,56
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	39 600 350,90
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	-
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	31 275 005,33
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	140 591,04
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода	39 600 350,90
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	31 134 414,29
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	-8 465 936,61

(2) - (1)	
4 Текущий налог на прибыль	9 352 015,00
Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
5 Доход по налогу за отчетный период	886 078,39
(3) + (4)	
6 Условный доход по налогу	-9 352 015,51
- (А) * 20%	
7 Постоянный налоговый расход	10 238 093,90
(5) - (6)	
8 Чистая прибыль	47 646 155,95
(А) + (5)	

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

- Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрејдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрејдинг» (ИНН 7724812578); учредитель ООО Специализированный застройщик «СК«УнистройДом»» с долей 100%;
 - ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-1»: ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом» (ИНН 1659143147) является учредителем ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-1»;
 - ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2»: ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом» (ИНН 1659143147) является учредителем ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2»;
 - ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-3»: ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом» (ИНН 1659143147) является учредителем ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-3»;
 - ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-4»: ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом» (ИНН 1659143147) является учредителем ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-4»;
 - Бакеев Тимур Равилевич: директор ООО Специализированный застройщик «СК«УнистройДом», действующий на основании договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа от 15.08.2018 г. по 26.12.2022г.
 - Хайртдинов Ильнур Ильдарович: директор ООО Специализированный застройщик «СК«УнистройДом», действующий на основании договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа от 27.12.2022 г.
- Обороты со связанными сторонами и ООО Специализированный застройщик «СК«УнистройДом» за 2022 г. отсутствуют.

18. 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 2022 г. не

создавался.

Обеспечения выданные

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество не выдало обеспечения третьим лицам.

Обеспечения полученные

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество получило поручительство от ООО "УСК "СТАНДАРТ" для обеспечения обязательств по кредитному договору с ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

19. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ 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 не было.

20. ПЛАНЫ ОБЩЕСТВА ПО ПРИВЕДЕНИЮ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ В СООТВЕТСТВИЕ С ТРЕБОВАНИЯМИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Чистые активы Общества на 31 декабря 2022 году положительные и составляют 780 431 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31 декабря 2021 году положительные и составляют 750 016 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31 декабря 2020 году положительные и составляют 914 282 тыс. руб.

Показатель чистых активов по результатам 2022 г. увеличился, в результате получения положительного финансового результата. Общество планирует выйти в прибыль после сдачи оставшихся домов. Общество планирует продолжать непрерывно свою деятельность в будущем.

Директор

«28» апреля 2023 г.



И.И. Хайрtdинов
(расшифровка подписи)