



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

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью**

**Специализированный застройщик «УнистройРегион»**

**за 2022 год**

Учредителям  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«УнистройРегион»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «УнистройРегион» (ОГРН 1111690007835), 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 «УнистройРегион» 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;

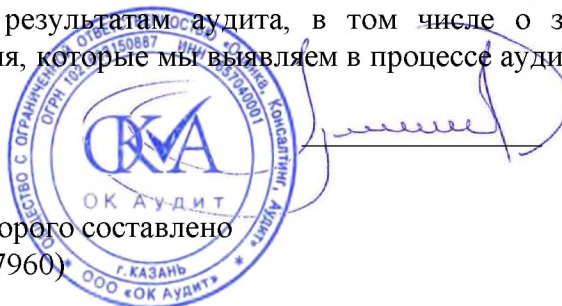
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

27 апреля 2023 года.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН"	Форма по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	445044, Самарская обл, Тольятти г, Итальянский б-р, д. № 18, оф. н2 н3			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	6 100	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	40	40	30
	Отложенные налоговые активы	1180	59 023	41 233	49 628
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	2 617 664
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>65 163</b>	<b>41 273</b>	<b>2 667 322</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 362 885	349 886	106 124
	в том числе:				
	Затраты на строительство		1 222 379	-	-
	Авансы выданные		83 426	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 392	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	365 241	496 451	587 123
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	199 924	30 626	294 965
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 933 442</b>	<b>876 963</b>	<b>988 212</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 998 605</b>	<b>918 236</b>	<b>3 655 534</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(228 453)	(153 414)	(220 129)
	Итого по разделу III	1300	171 547	246 586	179 871
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	982 566	120 288	653 688
	Отложенные налоговые обязательства	1420	75	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	588 035
	Итого по разделу IV	1400	982 641	120 288	1 241 723
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 148	-	3 007
	Кредиторская задолженность	1520	841 772	550 275	2 230 375
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 497	1 087	558
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	844 417	551 362	2 233 940
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 998 605	918 236	3 655 534

Руководитель

Лукашевич Елена  
Васильевна

(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН"</b>		90017903		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1657102240		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	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	104 205	467 461
	Себестоимость продаж	2120	(25 829)	(206 597)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	78 376	260 864
	Коммерческие расходы	2210	(75 099)	(154 222)
	Управленческие расходы	2220	(62 355)	(41 694)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(59 078)	64 948
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	504	100
	Проценты к уплате	2330	(6 991)	(1 753)
	Прочие доходы	2340	12 018	100 807
	Прочие расходы	2350	(39 207)	(80 472)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(92 754)	83 630
	Налог на прибыль	2410	17 715	(16 896)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(8 501)
	отложенный налог на прибыль	2412	17 715	(8 395)
	Прочее	2460	-	(19)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(75 039)	66 715

Форма 0710002 с.2

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	(75 039)	66 715
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Лукашевич Елена  
Васильевна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12
2022	
90017903	
1657102240	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН"

Организация

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 2020 г.	3100	400 000	-	-	-	(220 129)	179 871
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	66 715	66 715
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
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 2021 г.	3200	400 000	-	-	-	(153 414)	246 586
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(75 039)	(75 039)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(75 039)	(75 039)
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	400 000	-	-	-	(228 453)	171 547

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

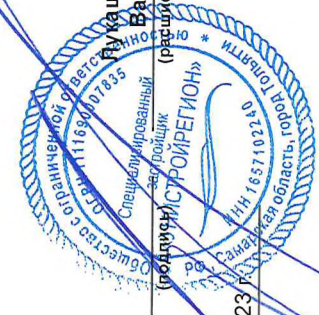
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	179 871	66 715	-	246 586
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	179 871	66 715	-	246 586
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(220 129)	66 715	-	(153 414)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(220 129)	66 715	-	(153 414)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	171 547	246 586	179 871

Руководитель \_\_\_\_\_  
 Дукашевич Елена Васильевна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 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 "УНИСТРОЙРЕГИОН"	ИНН	90017903		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1657102240		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / 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.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	294 359	926 721
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	236 910	897 434
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	770
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	57 449	28 517
Платежи - всего	4120	(1 252 017)	(1 418 029)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 221 520)	(1 358 038)
в связи с оплатой труда работников	4122	(18 792)	(11 473)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(31 782)
Страховые взносы	4125	(3 298)	(1 970)
Налоги	4126	(1 092)	-
прочие платежи	4129	(7 315)	(14 766)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(957 658)	(491 308)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	517	5 855
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	517	5 855
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 579)	(8 419)
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	(5 579)	(1 133)
прочие платежи	4229	-	(7 286)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 062)	(2 564)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 132 028	229 533
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 132 028	229 533
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(10)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(10)	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 132 018	229 533
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	169 298	(264 339)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	30 626	294 965
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	199 924	30 626
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Лукашевич Елена  
Васильевна

(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	8 134	-	-	(2 034)	-	-	-	-	8 134	(2 034)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022г.	-	-	8 134	-	-	(2 034)	-	-	-	-	8 134	(2 034)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

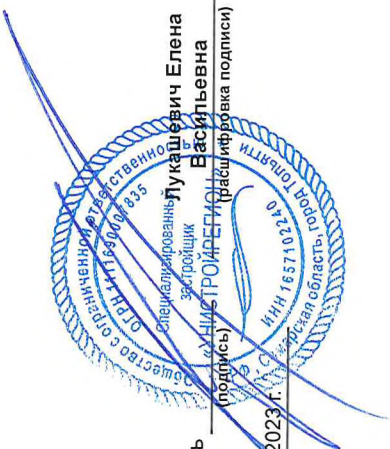
## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	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	5286	-	-	-
(залог и др.)	5287	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 20 марта 2023 г.


 Специализированная строительная фирма  
 ОOO «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА»  
 ИНН 1657102240  
 Иркутская область, г.Товарити

Подпись: **Лукашевич Елена Васильевна**  
 (подпись) (расшифровка подписи)



### 3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

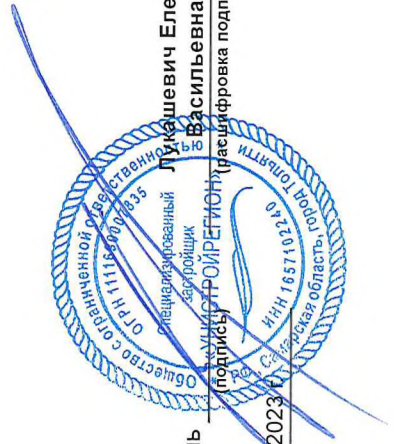
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	40	-	-	-	-	-	40	-
	5311	за 2021г.	30	-	10	-	-	-	40	-
в том числе:										
доля в УК ООО СЗ Унистройрегион-1	5302	за 2022г.	10	-	-	-	-	-	10	-
	5312	за 2021г.	10	-	-	-	-	-	10	-
доля в УК ООО СЗ Унистройрегион-2	5303	за 2022г.	10	-	-	-	-	-	10	-
	5313	за 2021г.	10	-	-	-	-	-	10	-
доля в УК ООО СЗ Унистройрегион-3	5304	за 2022г.	10	-	-	-	-	-	10	-
	5314	за 2021г.	10	-	-	-	-	-	10	-
доля в УК ООО СЗ Унистройрегион-4		за 2022г.	10	-	-	-	-	-	10	-
		за 2021г.	-	-	10	-	-	-	10	-
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.	30	-	10	-	-	-	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	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
**Лукашевич Елена**  
**Васильевна**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.



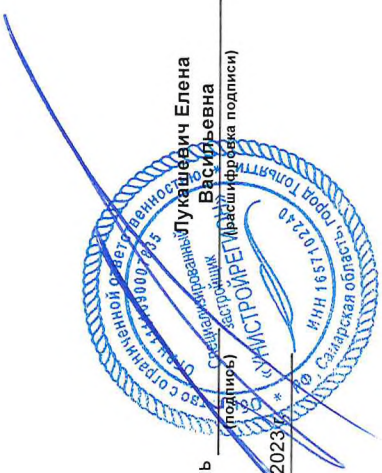
**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости							
Запасы - всего	5400	за 2022г.	349 886	-	349 886	2 404 458	(1 391 459)	-	-	-	X	1 362 885	-	1 362 885	
	5420	за 2021г.	106 124	-	106 124	431 857	(188 095)	-	-	-	X	349 886	-	349 886	
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	126	(47)	-	-	-	-	79	-	79	
	5421	за 2021г.	23	-	23	158	(181)	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	29 840	-	29 840	19 464	(23 628)	-	-	-	-	25 676	-	25 676	
	5422	за 2021г.	66 047	-	66 047	151 707	(187 914)	-	-	-	-	29 840	-	29 840	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	47 054	-	47 054	1 560	(17 289)	-	-	-	-	31 325	-	31 325	
	5423	за 2021г.	40 054	-	40 054	7 000	-	-	-	-	-	47 054	-	47 054	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5407	за 2022г.	100 035	-	100 035	725 257	(741 866)	-	-	-	-	83 426	-	83 426	
	5427	за 2021г.	-	-	-	100 035	-	-	-	-	-	100 035	-	100 035	
Затраты на строительство	5408	за 2022г.	172 957	-	172 957	1 658 051	(608 629)	-	-	-	-	1 222 379	-	1 222 379	
	5428	за 2021г.	-	-	-	172 957	-	-	-	-	-	172 957	-	172 957	

## 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) **Лукашевич Елена Васильевна**  
 (подпись) **Васильева Мария Сергеевна**  
 20 марта 2023 г. \*  
 \* (подпись)



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление		выбыло		перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
						причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва									
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	496 451	-	247 527	-	-	(378 737)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365 241
	5530	за 2021г.	587 123	-	283 668	-	-	(374 340)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496 451
Авансы выданные	5511	за 2022г.	398 661	-	28 028	-	-	(182 630)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244 059
	5531	за 2021г.	542 998	-	181 696	-	-	(326 033)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	398 661
Прочая	5512	за 2022г.	58 993	-	209 909	-	-	(175 271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93 631
	5532	за 2021г.	29 043	-	70 103	-	-	(40 153)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58 993
Итого	5513	за 2022г.	38 797	-	9 590	-	-	(20 836)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27 551
	5533	за 2021г.	15 082	-	31 869	-	-	(8 154)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 797
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	496 451	-	247 527	-	-	(378 737)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365 241
	5520	за 2021г.	587 123	-	283 668	-	-	(374 340)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496 451

## 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 Долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- тор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	120 288	1 132 028	-	(269 750)	-	-	-	-	982 566	
	5571	за 2021г.	653 688	229 534	-	(762 934)	-	-	-	-	120 288	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	120 288	1 132 028	-	(269 750)	-	-	-	-	982 566	
	5572	за 2021г.	653 688	229 534	-	(762 934)	-	-	-	-	120 288	
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	550 275	498 658	6 991	(213 004)	-	-	X	X	842 920	
	5580	за 2021г.	1 265 699	620 953	-	(1 336 377)	-	-	-	-	550 275	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	488 158	489 216	-	(162 158)	-	-	-	-	815 216	
	5581	за 2021г.	1 265 699	558 836	-	(1 336 377)	-	-	-	-	488 158	
авансы полученные	5562	за 2022г.	51 292	1	-	(44 781)	-	-	-	-	6 512	
	5582	за 2021г.	-	51 292	-	-	-	-	-	-	51 292	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	433	40	-	(116)	-	-	-	-	357	
	5583	за 2021г.	-	433	-	-	-	-	-	-	433	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	6 991	(5 843)	-	-	-	-	1 148	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	10 392	9 401	-	(106)	-	-	-	-	19 687	
	5586	за 2021г.	-	10 392	-	-	-	-	-	-	10 392	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2022г.	670 563	1 630 686	6 991	(482 754)	-	X	X	X	1 825 486	
	5570	за 2021г.	1 919 387	850 487	-	(2 099 311)	-	X	-	-	670 563	

## 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	-	-	-

Руководитель **Лукашевич Елена Васильевна**  
 (подпись) **Лукашевич Елена Васильевна**  
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.


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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	47	163
Расходы на оплату труда	5620	19 188	12 264
Отчисления на социальные нужды	5630	3 334	2 193
Амортизация	5640	2 033	-
Прочие затраты	5650	112 852	181 296
Итого по элементам	5660	137 454	195 916
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	25 829	206 597
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	163 283	402 513

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 20 марта 2023 г.

Лукашевич Елена  
 Васильевна  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)



ООО «Специализированный Регион»  
 ИНН 163102440  
 ОГРН 11116300163  
 ИЛТТЯТЯ  
 г. Тольятти, Самарская область



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 087	1 024	(614)	-	1 497
в том числе:						
Резервы по отпускам	5701	1 087	1 024	(614)	-	1 497



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Лукашевич Елена Васильевна**  
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах  
ООО Специализированный застройщик  
«УНИСТРОЙРЕГИОН»  
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>	9
<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>	12
<u>19.</u>	<u>СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ</u>	12
<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 «УНИСТРОЙРЕГИОН».

1.2. Сокращенное наименование общества – ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН».

1.3. Место нахождения Общества: 445044, Самарская обл, Тольятти г, Итальянский б-р, дом № 18, офис н2 н3.

1.4. Общество зарегистрировано: Свидетельство от 14.02.2011 г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №20 по Самарской области.

1.5. Сведения о постановке Общества на налоговый учет: Свидетельство от 14.02.2011 г. ИНН/ КПП: 1657102240 /632101001

1.6. Информация о лицензиях общества: лицензии отсутствуют

1.7. Среднесписочная численность работников Общества за 2022 год - 11 человек. Выплаты управленческому персоналу, с учетом страховых взносов, за 2022г. составили: 22 087 596 руб. 93 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	УК «БизнесПрофТрејдинг» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Развитие»	100

1.9. Уставный капитал оплачен в размере 400 000 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	№ 1 от 03.02.2023
2	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

1.11. Исполнительным единоличным органом Общества является директор Лукашевич Елена Васильевна Протоколом № 4 от 28.11.2018 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	1 222 379	-
Авансы выданные	31.12.2022	83 426	-
Готовая продукция	31.12.2022	57 001	
Прочие запасы	31.12.2022	79	

1.15. Организация бухгалтерского учета в Обществе.

Бухгалтерский учет ведет специализированная компания ООО «Смарт Консалтинг» в рамках договора консалтинговые услуги № 17/БУХ/2022 от 1 января 2022 г.

1.16. Сведения об аудиторе.

На основании Протокола №2 от 31.03.2023 г. заседания Совета директоров ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН» по итогам 2022 года, аудитором назначается ООО «Оценка, Консалтинг, Аудит».

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).

ОРНЗ 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 займодавцу (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 на ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 отражаются в бухгалтерском учете ретроспективно.

### **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	199 924	30 626	294 965
Денежные эквиваленты	0	0	0
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса</b>	<b>199 924</b>	<b>30 626</b>	<b>294 965</b>

### **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 получало кредитные средства от ПАО «Сбербанк» по договору кредита №420B004УО от 27.05.2022 г. и №НКЛ-85210167 от 23.12.2021 г.

## 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 размере 1 497 368,03 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 208 тыс. руб.

### Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 149 тыс. руб.

#### 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 составляет 104 205 тыс. руб.

#### 15. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2022 года прочие расходы составили 39 207 тыс. руб., прочие доходы составили 12 018 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	-92 754
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	41 165
	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**	59 023
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	75
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	

1	Отложенный налог на начало периода	41 165
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	58 948
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	17 783
	(2) - (1)	
4	Текущий налог на прибыль	-
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
5	Доход по налогу за отчетный период	17 783
	(3) + (4)	
6	Условный доход по налогу	18 551
	- (А) * 20%	
7	Постоянный налоговый расход	-768
	(5) - (6)	
8	Чистая прибыль	-74 971
	(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:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578): учредитель ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН» с долей 100%;
- ООО Специализированный застройщик «СК УнистройДом» (ИНН 1659143147 Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО Специализированный застройщик «СК УнистройДом»
- ООО "СтройИнвестКонсалтинг" (ИНН 1660272637): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО "Стройинвестконсалтинг"
- ООО Специализированный Застройщик "Бизнес Парк" (ИНН 1655392061): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО "Бизнес Парк";
- ООО "Ритейл Парк" (ИНН 1660336785): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО "Ритейл Парк";

- ООО "ЮД Арцити" (ИНН 1660294920): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрејдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрејдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО "ЮД Арцити";
- ООО "ВЕГА" (ИНН 1660064281): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрејдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрејдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО "ВЕГА";
- ООО Специализированный Застройщик "Стройуслуги-2" (ИНН 1660313308): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрејдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрејдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО Специализированный Застройщик "Стройуслуги-2";
- ООО Специализированный Застройщик "Стройуслуги-3" (ИНН 1660313322): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрејдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрејдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО Специализированный Застройщик "Стройуслуги-3";
- ООО Специализированный Застройщик "Унистрой-Екатеринбург-2" (ИНН 6671259468): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрејдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрејдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО Специализированный Застройщик " Унистрой-Екатеринбург-2";
- ООО "Сервисриэлт" (ИНН 1655369249): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрејдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрејдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО "Сервисриэлт";
- ООО "Корнер" (ИНН 1660363796): Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрејдинг» Д.У Закрытый паевый инвестиционный комбинированный фонд «РАЗВИТИЕ» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрејдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО "Корнер";
- ООО Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН-1" (ИНН 1660313450): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН" (ИНН 1657102240) является учредителем ООО Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН-1";
- ООО Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН-2" (ИНН 1660313481): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН" (ИНН 1657102240) является учредителем ООО Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН-2";
- ООО Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН-3" (ИНН 1660313467): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик

"УНИСТРОЙРЕГИОН" (ИНН 1657102240) является учредителем ООО Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН-3";

- ООО Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН-4" (ИНН 0274963691): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН" (ИНН 1657102240) является учредителем ООО Специализированный застройщик "УНИСТРОЙРЕГИОН-4";

- Лукашевич Елена Васильевна: директор ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН», действующий на основании договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа от 29.11.2018 г.;

За 2022 год в пользу связанных лиц перечислений не было.

Обороты со связанными сторонами и ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН» за 2022 г. представлены ниже (Таблица 1).

Таблица 1

Наименование	Поступления	Перечисления, руб.
Лукашевич Елена Васильевна		3 221 252,97

ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН» перечислил денежные средства в сумме 3 221 252,97 рублей Лукашевич Елене Васильевне в качестве выплаты заработной платы за 2022 год.

## 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 не получало обеспечения третьим лицам.

## 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 171 547 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31 декабря 2021 году положительные и составляют 246 586 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31 декабря 2020 году положительные и составляют 179 871 тыс. руб.

Показатель чистых активов по результатам 2022 г. снизился, в результате того, что у застройщика длительный цикл производства (более года). В течение 2022 года велось строительство 15 дома, он был сдан в начале 2023 года, поэтому финансовый результат от сдачи дома будет отражён только в 2023 году. При этом организация несёт текущие накладные расходы, которые по правилам ведения учета, отражаются непосредственно в том периоде (в том году), в котором они были фактически совершены и задокументированы. Таким образом, организация в 2022 году отразила убытки по накладным расходам, но не получила финансовый результат по строящемуся дому (который ожидается положительным).

Директор

«31» марта 2023 г.

Е.В. Лукашевич

(подпись) (расшифровка подписи)  
застройщик  
«УНИСТРОЙРЕГИОН»  
ИНН 1667102240  
Р.О. Самарская область, г.Тольятти

