



ООО Аудиторская фирма

«АУДИТСТРОЙИНДУСТРИЯ»

Зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц
за номером 1026701443120

Является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Содружество»
Номер в реестре 11606063523

214012, г. Смоленск, ул. Кашена, д. 1, офис 310,
телефоны: факс (481-2) 21-87-89, 21-87-96.

Адреса электронной почты: (E-mail) stauds@yandex.ru

Страница в Интернет: <http://www.audit67.ru>

Исх. №29 от «19» марта 2024г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«СЗ «ЮНИТИ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «СЗ «ЮНИТИ» (ОГРН 1236700008544), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, пояснений ч.2 (пояснительной записки) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «СЗ «ЮНИТИ» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Общество зарегистрировано 13 июня 2023 года. По результатам работы за 2023 год получены убытки на сумму 4 308 тысяч рублей.



В 2024 году Обществом планируется запуск более охватывающей рекламной компании (радио, наружная реклама, ТВ, маркетинговое продвижение через онлайн сервисы), которая спровоцирует повышения роста продаж объектов строящейся недвижимости, тем самым будет увеличен доход Общества.

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

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения,



содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность 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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Директор
ООО «АФ «Аудитстройиндустрия»
(ОРНЗ 21706024498)
Крылова Татьяна Александровна



Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21706024498)
Крылова Татьяна Александровна

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия»,
214012, г. Смоленск, улица Кашена, дом 1, офис 310,
ОРНЗ 11606063523.



ООО АФ «Аудитстройиндустрия»

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
		53235453		
		6700000663		
		41.20		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ"** по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____
 ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий** по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКФС / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) **14501, Смоленская область, м.р-н Смоленский, с.п. Михновское, д Ясенная, ул Днепровская, дом 17А, офис 11**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ОО "АФ "Аудитстройиндустрия"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6730026059
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	11606063523

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	21 441	-	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство		21 441	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	21 441	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 900	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	214	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 114	-	-
	БАЛАНС	1600	25 556	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 308)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(4 298)	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	29 530	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	29 530	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	324	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	324	-	-
	БАЛАНС	1700	25 556	-	-

Руководитель

(подпись)



Метросянц Юлия
Викторовна

(расшифровка подписи)

2 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за 13.06.2023 - Декабрь 2023 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Код экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)
 Форма по ОКУД
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
53235453		
6700000663		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 13.06.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(93)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(93)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(4 215)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 308)	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 308)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 13.06.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(4 308)	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Петросянц Юлия

Викторова

(расшифровка подписи)

2 марта 2024 г.



Подтверждение даты отправки

ООО "Компания "Тензор"

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что 20.03.2024 в 14.15.53 был отправлен документ (документы) в файле (файлах):

NO_VUNAZ_6700_6700_6700000663670001001_dfcf743c-e83e-4a81-ae13-0b152b4dfe7f_20240320_7219fe21-f92b-4c0e-8944-fbb1e47aa952,

NO_VUNOTCH_6700_6700_6700000663670001001_20240320_b3ff2e66-8373-4b38-8c5a-242bdd424770

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО "СЗ "ЮНИТИ", 6700000663/670001001

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

1BE1121163414

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

Управление ФНС России по Смоленской области (код 6700)

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

6700

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 86086c46-2d24-4c08-b9d9-c28c5fb58cf3

ДЕКЛАРАЦИЯ ООО "КОМПАНИЯ "ТЕНЗОР"

20.03.24 14:15 (MSK)

Сертификат 01D29DE30000B00F944D0392F8DD3D29B2

Извещение о получении электронного документа

код 9965

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

9965

(электронный адрес (идентификатор абонента))

Подтверждает, что **20.03.2024** в **14.25.51** был получен документ в файле (файлах)

NO_VUNAZ_6700_6700_6700000663670001001_dfcf743c-e83e-4a81-ae13-0b152b4dfe7f_20240320_7219fe21-f92b-4c0e-8944-fbb1e47aa952

NO_VUNOTCH_6700_6700_6700000663670001001_20240320_b3ff2e66-8373-4b38-8c5a-242bdd424770

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО "СЗ "ЮНИТИ", 6700000663/670001001

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

1BE1121163414

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

код 6700

(наименование организации ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

6700

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 86086c46-2d24-4c08-b9d9-c28c5fb58cf3

**МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ**

**20.03.24 14:25
(MSK)**

Сертификат 63EAE0489E208936BA2BF3193712EE7E

место штампа
налогового органа

**Общество с ограниченной
ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ",
6700000663/670001001**

(реквизиты налогоплательщика
(представителя):
- полное наименование
организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического
лица), ИНН (при наличии))

**Квитанция
о приеме налоговой декларации (расчета)
в электронном виде**

Налоговый орган **УФНС России по Смоленской области (код 6700)** настоящим документом подтверждает, что

(наименование и код налогового органа)

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ", 6700000663/670001001

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального
предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

представил(а) **20.03.2024** в **14.15.53** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность (КНД 0710099) , первичный , за 12 месяцев, квартальный, 94, 2023 год

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле

**NO_VUNOTCH_6700_6700_6700000663670001001_20240320_b3ff2
e66-8373-4b38-8c5a-242bdd424770**

(наименование файла)

в налоговый орган

УФНС России по Смоленской области (код 6700)

(наименование и код налогового органа)

которая поступила **20.03.2024** и принята налоговым органом **20.03.2024**,
регистрационный номер

0000000002108999307

Должностное лицо

(наименование налогового органа)

(классный чин)

М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 86086c46-2d24-4c08-b9d9-c28c5fb58cf3

ДЕКЛАРАЦИЯ **УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**, Рыбалко Татьяна Анатольевна,
РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ

20.03.24 15:35
(MSK)

Сертификат 00D3356889B5F8DD4EE52349A8A7DF39FD

место штампа
налогового органа

ООО "СЗ "ЮНИТИ",

6700000663/ 670001001

(реквизиты налогоплательщика (представителя):
- полное наименование организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя
(физического лица), ИНН (при наличии))

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)
в электронной форме**

Налоговый орган 6700 настоящим документом подтверждает, что
(код налогового органа)

ООО "СЗ "ЮНИТИ", 6700000663/ 670001001

(полное наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))
в налоговой декларации (расчете)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность 710099, первичный, за 12 месяцев, квартальный, 2023
год**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа (номер корректировки), отчетный (налоговый) период, отчетный год)
представленной в файле

**NO_VUNOTCH_6700_6700_6700000663670001001_20240320_b3ff2
e66-8373-4b38-8c5a-242bdd424770**

(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, 6700

(наименование, код налогового органа)

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 86086c46-2d24-4c08-b9d9-c28c5fb58cf3

ДЕКЛАРАЦИЯ **УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**, Рыбалко Татьяна Анатольевна,
РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ

20.03.24 15:17
(MSK)

Сертификат 00D3356889B5F8DD4EE52349A8A7DF39FD

Отчет об изменении капитала
за 13.06.2023 - Декабрь 2023 г.

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ"

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
53235453		
6700000663		
41.20		
12300		16
384		

форма по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	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	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение Добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Формирование уставного капитала	3317	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(4 308)	(4 308)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(4 308)	(4 308)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(4 308)	(4 298)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(4 298)	-	-

Руководитель _____
 (подпись) *Петросянц Юлия Викторовна*
 (расшифровка подписи)

2 марта 2024 г.



Отчет о движении денежных средств
за 13.06.2023 - Декабрь 2023 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Код экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО **53235453**
ИНН _____
по ОКВЭД 2 **41.20**
по ОКПОФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
53235453		
6700000663		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За 13.06.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(29 326)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 666)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(18 660)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(29 326)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За 13.06.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	33 040	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	33 030	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
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	(3 500)	-
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 500)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	29 540	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	214	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	214	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Петросянц Юлия

Викторовна

(расшифровка подписи)

3 марта 2024 г.



ООО "Специализированный застройщик "ЮНИТИ" за 2023 год

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2023 г.
5130	-	-
5131	-	-
Итого в том числе:	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

4.8. Незаконченные и деформированные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

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



Руководитель Петросяцкая Юлия Викторовна

2 марта 2024 г.

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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	21 441	-	21 441	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
Строительство ул. Крупская	5241	за 2023г.	-	21 441	-	21 441	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

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

2.4. Итог использования основных средств

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



Руководитель Петрова Юлия
 (подпись)
Петрова Юлия
 (фамилия, имя, отчество)

2 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

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				Введено			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)	поступление причитающихся процентов, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	3 900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 900	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 900
Авансы выданные	5512 5532	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	3 900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513 5533	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500 5520	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	3 900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 900	-

6.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	33 030	-	-	-	-	-	29 530
в том числе:	5571	за 2022г.	-	-	-	-	3 500	-	-	-
кредиты	5552	за 2023г.	-	3 900	-	-	-	-	-	3 900
займы	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2023г.	-	29 130	-	-	(3 500)	-	-	25 630
прочая	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	-	324	-	-	-	-	-	324
в том числе:	5580	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	-	324	-	-	-	-	-	324
авансы полученные	5581	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	-
	5550	за 2023г.	-	33 354	-	-	3 500	X	X	29 854
Итого	5570	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-

5.4. Просроченная кредиторская задолженность.

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



Руководитель _____
(подпись)

2 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

Руководитель _____

Петровац Юлия
Висторова

(подпись)



2 марта 2024 г.

В. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

Руководитель _____

Петрова

Петрова Юлия
Викторовна

(подпись)



2 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	На начало года	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900				
в том числе:					
на текущие расходы	5901				
на вложения во внеоборотные активы	5905				
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910				
за 2022г.	5920				
за 2023г.	5911				
за 2022г.	5921				

Руководитель Петрова Юлия Викторовна
 (подпись)
 2 марта 2024 г.



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 Г.

ПОЯСНЕНИЯ ЧАСТЬ 2 (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 Г.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ"

Содержание

	Стр.
1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности	2
2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства	3
3. Среднесписочная численность	3
4. Информация об органах управления Общества	3
5. Информация о бенефициарах Общества	4
6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность	4
7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ	5
8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)	5
9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующий за отчетным	8
10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности	9
11. Условные и договорные обязательства и условные активы	9
12. События после отчетной даты	9
13. Информация по сегментам	9
14. Капитал и дивиденды	10
15. Резервы под оценочные обязательства	10
16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами	11
17. Совместная деятельность	11
18. Информация о связанных сторонах и операций с ними	11
19. Государственная помощь	13
20. События после отчетной даты	13
21. Политика в отношении управления рисками	15

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ" (далее – Общество) за 2023 г, подготовленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
Краткое наименование	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ОГРН	Общество зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Смоленской области 13.06.2023 г. за основным государственным номером 1236700008544
ИНН	Поставлено на налоговый учет 13.06.2023 г. с присвоением ИНН 6700000663
Изменения в учредительные документы в соответствии с законодательством	Общество создано на основании заявления о создании ООО «СЗ «ЮНИТИ» № 485А от 07.06.2023 г. и протокола об учреждении №1 от 06.06.2023 г. 30.06.2023г. внесены изменения в учредительные документы – внесены сведения об обременении долей участников Общества на основании договоров залога согласно ст. 22 ФЗ № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».
Виды деятельности	<p>Основной вид деятельности:</p> <p>41.20 Строительство жилых и нежилых зданий</p> <p>Дополнительные виды деятельности:</p> <p>42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки</p> <p>43.11 Разборка и снос зданий</p> <p>43.12 Подготовка строительной площадки</p> <p>43.12.3 Производство земляных работ</p> <p>43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ</p> <p>43.31 Производство штукатурных работ</p> <p>43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен</p> <p>43.34 Производство малярных и стекольных работ</p> <p>43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ</p> <p>43.91 Производство кровельных работ</p> <p>43.99.4 Работы бетонные и железобетонные</p> <p>43.99.7 Работы по сборке и монтажу сборных конструкций</p> <p>43.99.9 Работы строительные специализированные, не включенные в другие группировки</p> <p>66.19 Деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения</p>

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.

	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом 68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе 68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе 69.10 Деятельность в области права 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления 71.11 Деятельность в области архитектуры 73.11 Деятельность рекламных агентств 82.11 Деятельность административно-хозяйственная комплексная по обеспечению работы организации 53235453
ОКПО	214501, Смоленская область, Смоленский район, Михновское с.п., д. Ясенная, ул. Днепровская, д. 17А, офис 11
Юридический адрес, фактический и почтовый адрес	

2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства

№	Тип	Местонахождение (город, страна)	Наличие обособленного баланса
1	Обособленное подразделение	Нет	Нет
2	Филиал	Нет	Нет
3	Представительство	Нет	Нет

3. Среднесписочная численность

Среднесписочная численность работающих на 13.06.2023	Среднесписочная численность работающих на 01.01.2022
1 человек	

4. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Наименование	Состав на 13.06.2023 и на 31.12.2023	Компетенция
Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор)	Генеральный директор	Петросянец Ю.В.	В соответствии с Уставом

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.**

5. Информация о бенефициарах Общества

№ п/п*	ИНН	ФИО участника	Гражданство/ Субъект РФ	Адрес места жительства (регистрации) или места пребывания	Участник/ размер доли %/ сумма*
1	673000009264	Маслаков С.В.	Смоленская область, г. Смоленск	Смоленская область, г. Смоленск	50% / - 5 000 руб.
2	672904163839	Новиков Д.Ю.	Смоленская область, г. Смоленск	Смоленская область, г. Смоленск	50% / - 5 000 руб.

* Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н;
- Приказ Минфина России «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.07.2010 № 66;
- других действующих нормативных правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- приказа Общества «Об учетной политике» от 30.12.2018 № 3

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей (тыс. руб.). Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 Г.

7. Сведения о выданных разрешениях на строительство

Наименование	Номер	Дата выдачи	Дата начала действия / дата ввода объекта	Наименование органа, выдавшего разрешение
Разрешение на строительство	67-27-71-2023	07.12.2023	-	Администрация города Смоленска

8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)

8.1. Основные средства и капитальные вложения

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 2023 года с учетом предпочтений для организаций, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н, пункт 3 ФСБУ 6/2020, пункт 4 ФСБУ 26/2020.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.
Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Общество выделяет следующие группы основных средств:

- неинвестиционная недвижимость;
 - инвестиционная недвижимость;
 - машины и оборудование;
 - транспортные средства;
 - производственный и хозяйственный инвентарь.
- Основание: пункт 11 ФСБУ 6/2020.

Общество оценивает объекты основных средств по всем группам по первоначальной стоимости.
Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.**

Общество начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

Общество начисляет амортизацию за отчетный период – год.

Основание: пункты 32, 35 ФСБУ 6/2020.

Общество начисляет амортизацию линейным способом по группам основных средств.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020.

Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

способ начисления амортизации;

первоначальный срок полезного использования более, чем на 5 процентов;

ликвидационная стоимость более, чем на 10 процентов.

Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

Общество не проверяет стоимость основных средств на обесценение.

Основание: пункты 3, 38 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 перспективно.

Основание: пункт 51 ФСБУ 6/2020.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

8.2. Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Неотфактурованные поставки принимаются к учету по договорным ценам.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии, их оценка определяется по средней себестоимости в момент их отпуска (скользящая оценка).

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи на сторону, считается готовой продукцией до момента государственной регистрации в качестве объектов недвижимости (квартир), после чего переходит в Товары. Готовая продукция учтена по фактическим затратам, связанным с ее изготовлением (по ограниченной фактической производственной себестоимости без учета

общехозяйственных расходов). Аналитический учет готовой продукции на складе ведется в разрезе номенклатуры по учетным ценам. В качестве учетной цены применяется ограниченная нормативная себестоимость (без учета общехозяйственных расходов).

Спецоснастка, спецодежда и спецобувь, независимо от стоимости и срока полезного использования, учтены в составе материалов. Стоимость спецоснастки, переданной в производство, списывается единовременно в момент передачи в производство. Стоимость спецодежды срок эксплуатации, которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации списывается единовременно.

Незавершенное производство оценивается по прямым затратам.

8.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договорами, и необеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами, отражается за минусом резервов сомнительных долгов. Величина резерва представляет собой оценку руководством Общества отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резервы по сомнительным долгам относятся на прочие расходы.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная на последний день отчетного года на покрытие убытков по безнадежным долгам, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода.

8.5. Займы и кредиты и затраты по их обслуживанию

По полученным займам и кредитам перевод долгосрочной задолженности, срок погашения которой превышает 12 месяцев, в краткосрочную задолженность (срок погашения не превышает 12 месяцев) производится в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней, с отражением по дебету счета 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» с кредита 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».

Проценты, причитающиеся к оплате заемодавцу (кредитору), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, признаются прочими расходами в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Для целей учета расходов по займам и кредитам к инвестиционным активам относятся объекты основных средств, (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов (за исключением имущества, полученного или переданного по договору лизинга), имеющие сумму предполагаемых расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление более 500 млн. руб. и предполагаемый срок подготовки или создания более 12 месяцев.

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 Г.**

Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, в виде сумм, уплачиваемых за предоставление поручительства, признаются прочими расходами равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, за исключением сумм, уплачиваемых за предоставление поручительства, признаются прочими расходами в том отчетном периоде, к которому они относятся.

8.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

– расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

8.8. Налоги

Общество в 2023 г. использует упрощенную систему налогообложения (доходы за минусом расходов)

8.9. Денежные средства

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.

9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующей за отчетным

Обществом в упрощенном порядке применяются ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в связи с тем, что Общество относится к малым предприятиям.

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.**

- Общество в упрощенном порядке применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н;
- Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Используются унифицированные формы первичных документов, утвержденные Росстатом;
- Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» перспективно;
- Общество применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в упрощенном порядке перспективно.

10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности

Согласно п. 5 ст. 3 закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "Специализированный застройщик "ЮНИТИ" подлежит обязательной аудиторской проверке независимым аудитором.

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2023 г. является ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия».

Место нахождения: 214012, г. Смоленск, ул. Кашена, д.1, офис 302.

ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество» (НП ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11606063523.

11. Условные и договорные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

В настоящее время ООО "Специализированный застройщик "ЮНИТИ" не является участником арбитражных процессов.

12. События после отчетной даты

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты по итогам 2023 г. отсутствуют.

Решения о выплате дивидендов не принято.

13. Информация по сегментам

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) при выделении сегментов должна учитываться информация, используемая полномочными лицами организации, сведения, размещаемые в средствах массовой информации, иная доступная информация, в частности, управленческие документы по планированию, отчеты высшего органа управления организации, сведения, опубликованные на Интернет-сайте организации, и тому подобное.

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.**

Информация, учитываемая руководством Общества при принятии операционных решений, представляется в целом по Обществу, без выделения сегментов, поскольку Общество осуществляет однородный вид деятельности. Оценка результатов деятельности проводится на основе выручки, прибыли или убытка от продаж и чистой прибыли или убытка Общества.

Информация по географическим регионам продаж услуг Общества весьма однородна и определяется собственником как Смоленская область.

14. Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 2023 г. составляет 10 тыс. руб.

Сведения об участниках Общества

Наименование участника	Доля, %	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Маслаков С.В.	50	50	-	-
Новиков Д.Ю.	50	50	-	-

Добавочный капитал и переоценка внеоборотных активов Общества

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.	2021 г.
Добавочный капитал (без переоценки)	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	-	-	-
Резервный капитал	-	-	-

Дивиденды и резервный капитал

Дивиденды Общества по результатам 2023 г. не начислялись и не выплачивались.

15. Резервы под оценочные обязательства

Величина и движение других оценочных резервов

Вид актива, по которому создается резерв	Статус на 31.12.2023	Остаток резерва на начало отчетного периода	Величина резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на отчетную дату
Резерв по сомнительным долгам	Не создавался				
Резерв под обеспечение	Не создавался				

финансовых вложений			
Резерв под снижение стоимости МПЗ	Не создавался		
Резерв на оплату неиспользованных дней отпусков	Не создавался		
Резерв на покрытие непредвиденных расходов	Не создавался		

16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами в отчетном периоде – Отсутствует.

17. Совместная деятельность

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

18. Информация о связанных сторонах и операций с ними

Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними

Связанными сторонами Общества являются: участники/собственники, основной управленческий персонал, дочерние и зависимые общества.

Наименование	Место нахождения	Сумма и доля участия			
		на 31.12.2023		на 31.12.2022	
		%	тыс.руб.	%	тыс.руб.
Учредитель – Маслаков С.В.	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ленина, д.6/1, кв.10	50	5	-	-
Учредитель – Новиков Д.Ю.	Смоленская область, г. Смоленск, ул. 12 лет Октября, д.7, кв.28	50	5	-	-

Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 Г.**

Наименование показателя		По состоянию на:	
		31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Краткосрочные выплаты (вознаграждения) основному управленческому персоналу - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты: включая оплату труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджетные и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала		Отсутствуют	-
Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:		Отсутствуют	-
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, по договорам ДМС (договорам НПО), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (НПФ), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)		Отсутствуют	-
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе		Отсутствуют	-
- иные долгосрочные вознаграждения		Отсутствуют	-

Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними

№ п/п	Наименование организации	Уставный капитал, тыс. руб.	Доля и сумма участия*		Место регистрации	Вид деятельности	Характер отношений/ Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Сумма операций, тыс.руб.
			%	тыс.руб.				
Дочерние общества								
1	Отсутствуют							
Зависимые общества								
1	Отсутствуют							
Взаимоконтролируемые организации								
1	Отсутствуют							-

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.**

* Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

Характер взаимоотношений между аффилированными лицами (сделки, объем)

Наименование аффилированного лица	Виды взаимоотношений	Метод определения цены	Оборот за 2022 г		Вид задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2020г.
			Дебет	Кредит		
Отсутствуют						

Совместная деятельность

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

Контролируемые сделки

Контролируемые сделки в отчетном периоде – Отсутствуют.

19. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном периоде за 2023 г – Отсутствует.

20. События после отчетной даты

Перечень событий после отчетной даты

Существенные события <u>после отчетной даты</u> следующие существенные события, незнание о которых может повлиять на экономические решения пользователей отчетности	Описание, пояснение и комментарии
Смена адреса местонахождения	Отсутствуют
Смена исполнительного органа	Отсутствуют
Приняты новые обязательства	Отсутствуют
Привлечены новые заемные средства	Отсутствуют
Заключены договоры поручительства	Отсутствуют
Имели место крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	Отсутствуют

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.**

Имела место или планируется продажа активов	Отсутствуют
Имел место или планируется выпуск новых акций (увеличение уставного капитала) или долговых инструментов	Отсутствуют
Имела место или планируется реорганизация, слияние или ликвидация	Отсутствуют
Произошли изменения, связанные с существующими рисками (например, существенное снижение стоимости основных средств)	Отсутствуют
Произошли события, связанные с условными обязательствами	Отсутствуют
Случаи конфискации государством активов	Отсутствуют
Случаи гибели активов (например, в результате пожара или наводнения)	Отсутствуют
События, влияющие на расчет оценочных значений или сумм резервов, отраженных отчетности, например: изменение схемы оплаты товара на коммерческий кредит или рассрочку по сравнению с расчетами по мере поставки товара; необоснованное использование краткосрочных займов на финансирование долгосрочных активов; судебные иски против организации, которые могут разрешиться не в пользу организации	Отсутствуют
События, влияющие на возмещаемость активов	Отсутствуют

Расшифровка Судебные разбирательства после отчетной даты

№ п/п	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
	Отсутствуют				

Расшифровка Претензионные споры после отчетной даты

№ п/п	Наименование стороны, направившей претензию	Наименование стороны, в адрес которой направлена претензия	Стадия спора	Суть спора и оценка финансовых последствий, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что спор будет разрешен не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
	Отсутствуют				

Вышеуказанные и иные события после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности – Отсутствуют.

21. Политика в отношении управления рисками

Непрерывность деятельности

В настоящее время невозможно достоверно оценить потенциальное влияние дальнейшего развития политической и экономической ситуации на будущее финансовое положение Общества, в связи с чем, Руководство Общества принимает все необходимые меры для минимизации негативных последствий от реализации макроэкономических рисков, поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Общества в сложившихся обстоятельствах.

Финансовые риски

Основные финансовые риски вызваны рядом макроэкономических и политических факторов (инфляционные процессы, рост тарифов и цен поставщиков, экономические санкции), а также активным влиянием данных рисков на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Управление макроэкономических показателей и принятия управленческих решений в части оптимизации портфеля активов Общества.

Риск ликвидности

Общество управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и кредитных ресурсов, регулярного мониторинг прогнозных и фактических денежных поступлений и расходов, а также, за счет поддержания равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств.

На ежемесячной основе Общество подготавливает финансовый план, одной из целей которого является обеспечение наличия достаточных денежных средств для своевременной оплаты необходимых расходов, погашения существующих обязательств, а также осуществления необходимых капитальных вложений.

Валютный риск

Общество не подвержено валютному риску, так как все активы и обязательства выражены в рублевом эквиваленте.

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск того, что финансовые активы Общества не будут погашены своевременно и в полном объеме.

Подверженность Общества кредитному риску представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, указанных ниже:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г.**

Виды активов	По состоянию на	
	31.12.2023	31.12.2022
Выданные займы и депозиты за исключением денежных эквивалентов	-	-
Дебиторская задолженность	3 900	-
Денежные средства и их эквиваленты	214	-
		31.12.2021

Общество не выдает займы, поэтому кредитный риск в их отношении отсутствует.

В отношении дебиторской задолженности руководство Общества управляет кредитным риском следующим образом:

- до заключения договоров с контрагентами проверяет их финансовое состояние и платежеспособность;
- не допускается концентрация дебиторской задолженности (нет дебиторов, остатки дебиторской задолженности которых превышают 20% от общей суммы дебиторской задолженности);
- просроченные и не обеспеченные гарантиями дебиторская задолженность регулярно анализируются на предмет вероятности погашения долга полностью или частично и необходимости создания резерва сомнительных долгов;
- усиливаются контрольные меры по управлению дебиторской задолженностью и уменьшению сроков ее оборачиваемости.

Риск изменения процентных ставок

ООО "Специализированный застройщик "ЮНИТИ" в своей деятельности использует проектное финансирование для своевременного исполнения своих обязательств перед участниками долевого строительства согласно Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Риск изменения процентных ставок не влияет на финансовый результат деятельности Общества, так как при проектном финансировании используется специальная процентная ставка, которая начисляется на среднесрочный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый средствами, находящимися на эскроу счетах. Существенное увеличение процентных ставок по кредитам может привести к удорожанию обслуживания долга Общества только в случае отсутствия продаж и длительного строительного процесса (несвоевременный ввод в эксплуатацию). Учитывая, что средний период строительства составляет 12 месяцев, а реализация продаж квартир осуществляется ежемесячно, негативно влияние указанного риска снижается.

Отраслевые риски

Основными отраслевыми рисками в деятельности ООО "Специализированный застройщик "ЮНИТИ" являются:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮНИТИ»
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 Г.

- временное снижение покупательского спроса на недвижимость в регионе, что непосредственно связано с внешнеэкономической обстановкой в целом.

- рост конкуренции.

Для снижения вышеуказанных рисков Общество повышает качество реализуемых объектов недвижимости, а также осуществляет строительство объектов согласно утвержденному графику работ с опережающими темпами.

Обществом проводится целенаправленная работа по увеличению спроса на свои услуги путем привлечения банков-партнеров с целью кредитования населения по сниженным процентным ставкам.

Иные риски отсутствуют.

Выход из убытков

В 2024 году планируется запуск более охватывающей рекламной компании (радио, наружная реклама, ТВ, маркетинговое продвижение через онлайн сервисы), которая спровоцирует повышения роста продаж объектов строящейся недвижимости, тем самым будет увеличен доход Общества.

Генеральный директор

 /Петросянц Ю.В./

Главный бухгалтер

 /Петросянц Ю.В./

02 марта 2024 г.





Пронумеровано и прошнуровано

Ирина Савина

лист 08

