



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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Строительная компания «Унистройдом-2» за 2023 год

Учредителям и членам Совета директоров
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Строительная компания «Унистройдом-2»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Унистройдом-2» (ОГРН 1181690046768), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Унистройдом-2» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на важную информацию, содержащуюся в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменении капитала за 2023 год, согласно которой стоимость чистых активов Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Унистройдом-2» по итогам деятельности за 2023 год и за 2022 год уменьшилась, в связи с возникновением убытка, а по итогам деятельности стоимость чистых активов Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Унистройдом-2» за 2023 год и 2022 год меньше величины его уставного капитала.

Данная ситуация указывает на наличие существенной неопределенности, которая при сохранении подобной динамики и отсутствии мер по восстановлению капитала учредителями может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Унистройдом-2» продолжать свою деятельность непрерывно.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

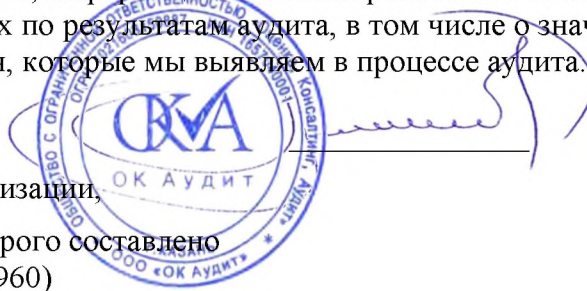
- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием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

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

Азмитов Рустэм Ризванович

Генеральный директор аудиторской организации,

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



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка, Консалтинг, Аудит»

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

ОРНЗ 12006132816

24 апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УНИСТРОЙДОМ-2"	ИНН	1657246531		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	420053, Татарстан Респ, Казань г., Журналистов ул., д. № 62, кв. ПОМ/ОФИС 7/307/2				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	77 670	46 546	11 422
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	77 670	46 546	11 422
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	252 865	60 606	228 084
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	13 282	29 588
	Дебиторская задолженность	1230	675 956	753 351	806 524
	в том числе:				
	Авансы строительные		166 979	9 131	426 424
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	276	6 343	5 491
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	929 097	833 582	1 069 687
	БАЛАНС	1600	1 006 767	880 128	1 081 109

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(301 746)	(144 464)	48 759
	Итого по разделу III	1300	(301 736)	(144 454)	48 769
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	456 738	52 482	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	456 738	52 482	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	12 766	3 216	-
	Кредиторская задолженность	1520	838 999	968 884	1 032 339
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	1
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	851 765	972 100	1 032 340
	БАЛАНС	1700	1 006 767	880 128	1 081 109



 Руководитель Панасенко Дмитрий Валерьевич

 (подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УНИСТРОЙДОМ-2"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1657246531		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	335	40 165
	Себестоимость продаж	2120	(434)	(60 685)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(99)	(20 520)
	Коммерческие расходы	2210	(73 587)	(5 884)
	Управленческие расходы	2220	(26 514)	(54 365)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(100 200)	(80 769)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	67
	Проценты к уплате	2330	(9 839)	(3 216)
	Прочие доходы	2340	6	17 252
	Прочие расходы	2350	(78 373)	(161 681)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(188 406)	(228 347)
	Налог на прибыль	2410	31 124	35 124
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	31 124	35 124
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(157 282)	(193 223)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(157 282)	(193 223)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Панасенко Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
1657246531		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УНИСТРОЙДОМ-2"

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 2021 г.	3100	10	-	-	-	48 759	48 769
За 2022 г.							
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(193 223)	(193 223)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(193 223)	(193 223)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-


Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(144 464)	(144 454)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(157 282)	(157 282)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(157 282)	(157 282)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(301 746)	(301 736)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	48 769	(193 223)	-	(144 454)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	48 769	(193 223)	-	(144 454)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	48 759	(193 223)	-	(144 464)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	48 759	(193 223)	-	(144 464)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(301 736)	(144 454)	48 769



 Руководитель: **Панасенко Дмитрий Валерьевич**

 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "УНИСТРОЙДОМ-2"	ИНН	1657246531		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	198 012	249 489
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	177 012	243 557
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	21 000	5 932
Платежи - всего	4120	(608 321)	(301 188)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(453 638)	(276 448)
в связи с оплатой труда работников	4122	(36)	(40)
процентов по долговым обязательствам	4123	(140)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(2 447)
Страховые взносы	4125	(12)	-
прочие платежи	4129	(154 495)	(22 253)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(410 309)	(51 699)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	533 726	52 549
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	533 726	52 482
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	-	67
Платежи - всего	4320	(129 471)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(129 471)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	404 255	52 549
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(6 054)	850
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 343	5 491
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	276	6 343
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(13)	2

Руководитель  **Панасенко Дмитрий Валерьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода				
			себе-стоимость		величина резерва под снижение стоимости		балансовая стоимость		выбыло		поступления и затраты		убытков от снижения стоимости		оборот запасов между их группами (видами)		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			за 2023г.	за 2022г.	-	-	60 606	60 606	203 103	(10 844)	-	-	X	252 865	-	252 865			
Запасы - всего	5400	за 2023г.	60 606	-	-	60 606	203 103	(10 844)	-	-	X	252 865	-	252 865	-	252 865	-	252 865	
	5420	за 2022г.	654 508	-	-	654 508	96 375	(690 277)	-	-	X	60 606	-	60 606	-	60 606	-	60 606	
в том числе:																			
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	2 171	-	-	2 171	-	(434)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 737	
	5422	за 2022г.	7 813	-	-	7 813	25 131	(30 773)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 171	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство	5407	за 2023г.	58 435	-	-	58 435	203 103	(10 410)	-	-	-	-	-	-	-	251 128	-	251 128	
	5427	за 2022г.	646 695	-	-	646 695	71 244	(659 504)	-	-	-	-	-	-	-	58 435	-	58 435	

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____

Панасенко Дмитрий
Валерьевич
 (подпись) _____
 «Директор» (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		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		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	753 351	-	206 192	-	(283 587)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	675 956
	5530	за 2022г.	380 100	-	773 731	-	(386 158)	-	-	-	(19 249)	-	-	-	-	-	753 351
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	263 280	-	862	-	(197 747)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66 395
	5531	за 2022г.	329 384	-	174 814	-	(226 551)	-	-	-	(19 249)	-	-	-	-	-	263 280
Авансы выданные	5512	за 2023г.	459 670	-	16 795	-	(64 840)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	411 625
	5532	за 2022г.	31 938	-	587 339	-	(159 607)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	459 670
Прочая	5513	за 2023г.	21 270	-	30 687	-	(21 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 957
	5533	за 2022г.	18 778	-	2 447	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 270
Авансы строительные	5514	за 2023г.	9 131	-	157 848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166 979
	5534	за 2022г.	-	-	9 131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 131
Итого	5500	за 2023г.	753 351	-	206 192	-	(283 587)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	675 956
	5520	за 2022г.	380 100	-	773 731	-	(386 158)	-	-	-	(19 249)	-	-	X	-	-	753 351

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период								Остаток на конец периода
				поступление				выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	52 482	533 727	-	(129 471)	-	-	-	-	-	456 738
	5571	за 2022г.	-	52 482	-	-	-	-	-	-	-	52 482
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	-	348 276	-	-	-	-	-	-	-	348 276
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	52 482	185 451	-	(129 471)	-	-	-	-	-	108 462
	5573	за 2022г.	-	52 482	-	-	-	-	-	-	-	52 482
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	972 100	22 145	9 852	(152 332)	-	-	-	-	-	851 765
	5580	за 2022г.	1 032 340	748 532	3 216	(811 988)	-	-	-	-	-	972 100
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	968 716	17 449	-	(147 340)	-	-	-	-	-	838 825
	5581	за 2022г.	1 000 403	738 115	-	(769 802)	-	-	-	-	-	968 716
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	168	1	-	(23)	-	-	-	-	-	146
	5583	за 2022г.	860	10 417	-	(11 109)	-	-	-	-	-	168
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	325	(302)	-	-	-	-	-	23
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	3 216	-	9 527	-	-	-	-	-	-	12 743
	5585	за 2022г.	-	-	3 216	-	-	-	-	-	-	3 216
прочая	5566	за 2023г.	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы по ДДУ	5567	за 2023г.	-	4 694	-	(4 667)	-	-	-	-	-	27
	5587	за 2022г.	31 077	-	-	(31 077)	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2023г.	1 024 582	555 872	9 852	(281 803)	-	X	-	-	-	1 308 503
	5570	за 2022г.	1 032 340	801 014	3 216	(811 988)	-	X	-	-	-	1 024 582

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 Панасенко Дмитрий Валерьевич
(подпись) «Українське будівництво» (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	36	40
Отчисления на социальные нужды	5630	11	12
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	100 054	120 882
Итого по элементам	5660	100 101	120 934
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	434	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	100 535	120 934

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

Руководитель _____
Панасенко Дмитрий Валерьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г. 10:53



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	3	(3)	-	-
в том числе:						
Резервы по отпускам	5701	-	3	(3)	-	-

Руководитель _____
 (подпись) **Панасенко Дмитрий Валерьевич**
 Специализированный застройщик
 «Строительная компания «Арт-2»»
 ИНН 7657269046 ОГРН 7607000046001
 (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	3 368 093	-	-
в том числе:				
ООО "УСК "СТАНДАРТ"	5801	2 308 893	-	-
Средства на эскроу-счетах	5802	1 059 200	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель Панасенко Дмитрий Валерьевич
 (подпись) Иностранцев Игорь Владимирович (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО Специализированный застройщик
«СК «УнистройДом-2»
за 2023 год**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ	3
2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	4
3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	7
<i>3.1 ЗАПАСЫ</i>	<i>7</i>
<i>3.2 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</i>	<i>7</i>
<i>3.3 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ</i>	<i>8</i>
<i>3.4 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</i>	<i>8</i>
<i>3.5 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</i>	<i>8</i>
<i>3.6 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ</i>	<i>8</i>
<i>3.7 РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ВЫРУЧКЕ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА</i>	<i>9</i>
<i>3.8 РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ</i>	<i>9</i>
<i>3.9 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ</i>	<i>9</i>
<i>3.10 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ</i>	<i>10</i>
<i>3.11 ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ</i>	<i>10</i>
<i>3.12 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ</i>	<i>10</i>
<i>3.13 ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА</i>	<i>11</i>

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-2». (далее – Общество)

1.2. Сокращенное наименование общества – ООО Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2».

1.3. Место нахождения Общества: 420053, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Журналистов, дом 62, ПОМ/ОФИС 7/307/2.

1.4. Общество зарегистрировано: Свидетельство от 05.06.2018г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан.

1.5. Сведения о постановке Общества на налоговый учет: Свидетельство от 13.02.2020г. ИНН/ КПП: 1657246531/166001001

1.6. Информация о лицензиях общества: лицензии отсутствуют

1.7. Среднесписочная численность работников Общества за 2023 год составила 1 человек (за 2022 год - 1 человек).

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

Таблица 1

Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале

№ п/п	Наименование акционера / участника	Доля в уставном капитале, %
1	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Унистройдом»	99
2	Панасенко Дмитрий Валерьевич	1

1.9. Состав Совета директоров Общества представлен в таблице 2:

Таблица 2

Совет директоров

№ п/п	Ф.И.О. (должность в совете)	Решение общего собрания (№ и дата протокола)
1	Председатель: Гильфанов Альберт Рашитович	№ 1 от 01.02.2023
2	Заместитель председателя: Гильфанов Ильфат Рашитович	№ 1 от 01.02.2023
3	Салимгараев Радик Ваккасович	№ 1 от 01.02.2023
4	Халитов Линар Радикович	№ 1 от 01.02.2023
5	Хусаинова Татьяна Сергеевна	№ 1 от 01.02.2023
6	Зиганшин Айрат Айдарович	№ 1 от 01.02.2023

1.10. Исполнительным единоличным органом Общества является директор Панасенко Дмитрий Валерьевич Протоколом № 4 от 27.12.2022 г.

1.11. Контрольный орган (ревизор) отсутствует.

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

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

1.13. Организация бухгалтерского учета в Обществе.

Бухгалтерский учет ведет специализированная компания ООО «Смарт Консалтинг» в рамках договора консалтинговые услуги № 26/БУХ/2022 от 1 января 2022 г.

1.14. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

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

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

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

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

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской

отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, задолженность по кредитам и займам, обязательства по аренде, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Материально-производственные запасы

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

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

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

Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

Расчеты по налогу на прибыль

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

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

Доходы и расходы

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

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

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

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

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

Доходы и расходы застройщика

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

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

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

Учет расходов по займам и кредитам

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

Изменения в Учетной политике на 2023 год

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

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

Код строк и	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Корректировки показателей 2021 года				
1210	Запасы	654 508	- 426 424	228 084
1230	Дебиторская задолженность	380 100	+ 426 424	806 524
Корректировки показателей 2022 года				
1210	Запасы	69 737	- 9 131	60 606
1230	Дебиторская задолженность	744 220	+ 9 131	753 351

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1 ЗАПАСЫ

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

3.2 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

3.3 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря соответствующего года:

Показатель	тыс. руб.		
	2023 г.	2022 г.	2021 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	276,00	6 343,00	5 491,00
Денежные эквиваленты	0	0	0
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	276,00	6 343,00	5 491,00

3.4 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

За 2023 г. резервы предстоящих отпусков были начислены в сумме 3 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2023 г. резервы предстоящих отпусков отсутствуют (на 31 декабря 2022 г. - отсутствуют, на 31 декабря 2021 г. - отсутствуют).

3.5 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года - 2 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года - 0,2 тыс. руб.)

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря 2023 составила 145 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года – 166 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года - 859 тыс. руб.).

3.6 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

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

В 2023 году Общество заключило кредитный договор на финансирование затрат по строительству «Жилой дом №1, блок 1 блок 2 в жилом комплексе «Усадьба царево-2 в Пестречинском муниципальном районе РТ».

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

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Средства открытых кредитных линий, не использованные Обществом	1 960 617,00	-	-

3.7 РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ВЫРУЧКЕ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99) за 2023 год составила 335 тыс. руб. (за 2022 год – 40 165 тыс. руб.)

3.8 РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2023 году отложенные налоговые активы составили 77 670 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года отложенные налоговые активы составили 46 546 тыс. рублей). Рост отложенных налоговых активов обусловлен убытками прошлых лет.

3.9 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 Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом» (ИНН 1659143147) – учредитель Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом-2» (ИНН 1657246531) с долей 99%;

- Общества, в которых Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом» (ИНН 1659143147) является учредителем/основным участником:

- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом-1» (ИНН 1657246556);
- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом-3» (ИНН 1657246517);
- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания "УнистройДом-4» (ИНН 1657246524).

Вознаграждения основному управленческому персоналу

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

В 2023 г. Общество начислило основному управленческому персоналу (заработная плата, премии, льготы) на общую сумму 47 тыс. руб. (2022 г. – 43 тыс. руб., в том числе НДФЛ и страховые взносы в размере 8 тыс. рублей), включая НДФЛ и страховые взносы в размере 11 тыс. рублей.

3.10 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Существующие и потенциальные иски против Общества

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

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

3.11 ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

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

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

тыс. руб.

Показатель	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Остатки денежных средств на эскроу-счетах (отражаются за балансом)	1 059 200,00	00,00	00,00

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

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

3.12 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

3.13 ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 составляют (301 736) тыс. руб. (31.12.2022 – (144 454) тыс. руб., 31.12.2021 – 48 759 тыс. руб.).

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

Отрицательные чистые активы Общества связаны с тем, что у застройщика длительный цикл строительства (более 1 года). В отчетном году ведется строительство объектов «Жилой дом №1, блок 1 блок 2 в Пестречинском муниципальном районе РТ», «Жилой дом №2, блок 1 блок 2 в Пестречинском муниципальном районе РТ». Сдача домов ожидается в 3 квартале 2025 года, соответственно, по правилам ведения бухгалтерского учета в РФ финансовый результат по нему будет отражен только после сдачи дома. При этом Общество несет текущие расходы (не связанные со строительством дома), которые по правилам ведения учета отражаются в том периоде, в котором они были понесены и подтверждены бухгалтерскими документами. Таким образом, убытки обусловлены текущими расходами, которые, по ожиданиям руководства Общества, будут погашены после сдачи дома.

Директор



«09» апреля 2024 г.