

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Организация: "УНИСТРОЙРЕГИОН-1" по ОКПО 28699042

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 1660313450

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ 12300

Форма собственности Частная собственность по ОКФС 16

Адрес в пределах места нахождения
195027, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Большая Охта, ш Революции, дом 3, корпус 1,
литера А, этаж/офис 5/502

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Организация: "УНИСТРОЙРЕГИОН-1" по ОКПО 28699042

Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ 384

Форма по ОКУД 0710001

Отчетная дата (число, месяц, год) 31 03 2025

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	296	-	347
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	469 735	401 625	142 396
	Прочие внеоборотные активы	1190	50 210	59 835	-
	Итого по разделу I	1100	520 240	461 460	142 743
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	5 006 204	4 114 466	1 628 019
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 417	-	258
	Дебиторская задолженность	1230	2 093 721	2 042 627	948 738
	в том числе:				
	Авансы строительные		1 967 141	1 907 573	821 943
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 528	416 214	43
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 150 870	6 573 307	2 577 058
	БАЛАНС	1600	7 671 110	7 034 767	2 719 801

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 409 660)	(1 205 565)	(569 369)
	Итого по разделу III	1300	(1 409 650)	(1 205 555)	(569 359)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	8 854 976	8 062 928	2 707 571
	Отложенные налоговые обязательства	1420	79	-	72
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	241	-	377
	Итого по разделу IV	1400	8 855 296	8 062 928	2 708 020
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	446 999
	Кредиторская задолженность	1520	225 462	177 393	134 130
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2	1	11
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	225 464	177 394	581 140
	БАЛАНС	1700	7 671 110	7 034 767	2 719 801

Директор

(наименование должности)



Богоутдинов Сергей Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 апреля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Организация: "УНИСТРОЙРЕГИОН-1"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	03	2025
28699042		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(43 388)	(59 779)
	Управленческие расходы	2220	(21 158)	(31 097)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(64 546)	(90 876)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 852	-
	Проценты к уплате	2330	(205 418)	(66 206)
	Прочие доходы	2340	7	5
	Прочие расходы	2350	(11 022)	(23 322)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(272 127)	(180 399)
	Налог на прибыль организаций	2410	68 032	71 683
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	68 032	71 683
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(204 095)	(108 716)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(204 095)	(108 716)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Директор

(наименование должности)

Вогоутдинов Сергей Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
31	03	2025
Отчетная дата (число, месяц, год)		
28699042		
по ОКПО		
384		
по ОКЕИ		

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Организация: "УНИСТРОЙРЕГИОН-1"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(569 369)	(569 359)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(569 369)	(569 359)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность по акционерам по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	10	-	-	-	-	(678 086)	(678 076)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:								
	На 31 марта 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(678 086)	(678 076)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(1 205 565)	(1 205 555)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	(1 205 565)	(1 205 555)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	10	-	-	-	-	(1 409 660)	(1 409 650)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(1 409 660)	(1 409 650)

Директор (наименование должности) _____ (подпись) **Вотоутдинов Сергей Александрович** (расшифровка подписи)

27 апреля 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за январь - март 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Организация: "УНИСТРОЙРЕГИОН-1"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	03	2025
28699042		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	53 349	10
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	53 349	10
	Платежи - всего	4120	(1 007 069)	(620 348)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 004 238)	(619 650)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(12)	(24)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 834)	(483)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(985)	(191)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(953 720)	(620 338)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	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	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	587 159	822 468
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	587 159	822 468
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(125)	(202 065)
	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	-	(201 960)
	прочие платежи	4329	(125)	(105)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	587 034	620 403
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(366 686)	65
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	416 214	43
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	49 528	108
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор

(наименование должности)

27 апреля 2025 г.



Богоутдинов Сергей Александрович

(расшифровка подписи)

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 1 КВАРТАЛ 2025 ГОДА**

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНЕНИЙ

I.	Общие сведения	3
1.	Информация об Обществе.....	3
II.	Изменения в учетной политике Общества	3
III.	Раскрытие существенных показателей	4
1.	Запасы.....	4
2.	Дебиторская задолженность	5
3.	Кредиты и займы.....	5
4.	Кредиторская задолженность	5
5.	Расходы по обычным видам деятельности.....	5
6.	Связанные стороны.....	6
7.	Обеспечения обязательств и платежей	6
8.	События после отчетной даты	7

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН-1» (далее – «Общество») занимается строительством жилых и нежилых зданий и сооружений. Общество зарегистрировано 30.05.2018 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1181690045030.

Основной вид деятельности Общества:

41.20 – строительство жилых и нежилых зданий.

Численность персонала Общества по состоянию на 31.03.2025 составила 1 человек (31.12.2024 – 1 человек, 31.12.2023 – 1 человек).

Общество зарегистрировано по адресу 195027, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ Большая Охта, ш Революции, дом 3, корпус 1, литера А, этаж/офис 5/502, обособленных подразделений и представительств не имеет. Основными органами Управления Общества являются:

- Совет директоров Общества, который выполняет в том числе функцию контрольного органа;
- Единоличный исполнительный орган Общества (директор – Богоутдинов Сергей Александрович).

Ревизионная комиссия Общества отсутствует.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

II. Изменения в учетной политике Общества

Изменения в учетную политику Общества в 2025 году не вносились.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Запасы

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	период	На начало периода		Изменения за период				На конец периода	
		Себестоимость	Резерв под снижение стоимости	Поступления и затраты*	Выбыло (погашено)*	Себестоимость	Резерв под снижение стоимости	Убытков от снижения стоимости	Себестоимость
Запасы – всего, в том числе	1 квартал 2025	4 114 466	-	891 738	-	-	-	-	5 006 204
	1 квартал 2024	1 628 019	-	531 377	(1 490)	-	-	-	2 157 906
Сырье и материалы	1 квартал 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 квартал 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	1 квартал 2025	4 114 466	-	891 738	-	-	-	-	5 006 204
	1 квартал 2024	1 626 529	-	531 377	-	-	-	-	2 157 906
Готовая продукция	1 квартал 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 квартал 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	1 квартал 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 квартал 2024	1 490	-	-	(1 490)	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	1 квартал 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 квартал 2024	-	-	-	-	-	-	-	-

*показатели по графам «поступления и затраты», «выбыло (погашено) себестоимость» включает внутренний оборот между группами запасов.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался, так как чистая стоимость продажи превышает фактическую стоимость запасов.

2. Дебиторская задолженность

Наличие дебиторской задолженности

Наименование	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочная дебиторская задолженность, в том числе:	2 093 721	2 042 627	948 738
Расчеты с покупателями и заказчиками	6 564	-	-
Авансы выданные по строительству	1 967 141	1 907 573	821 943
Прочая дебиторская задолженность	120 016	135 054	26 795

Резерв по сомнительным долгам на 31.03.2025 не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности, (на 31.12.2024 отсутствовал, на 31.12.2023 - отсутствовал).

3. Кредиты и займы

В составе кредитов полученных отражены кредиты банков в российских рублях, полученные в рамках проектного финансирования строительства объектов, которые строит Общество. Ставка по кредитам зависит от объема денежных средств, размещенных на счетах эскроу банка по заключенным договорам долевого участия.

В составе займов полученных отражены займы, полученные на финансирование текущей деятельности.

4. Кредиторская задолженность

Наличие кредиторской задолженности

Наименование	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023
Кредиторская задолженность – всего, в том числе	225 462	177 393	134 130
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	225 360	177 388	134 127
Задолженность по налогам и сборам	2	4	2
Задолженность перед персоналом	1	1	1
Прочая кредиторская задолженность	99	-	-

5. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице ниже:

Наименование	1 квартал 2025	1 квартал 2024
--------------	-------------------	-------------------

Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	10	17
Отчисления на социальные нужды	3	5
Амортизация	33	122
Прочие затраты	64 500	90 732
Итого по элементам	64 546	90 876
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков готовой продукции, незавершенного производства	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	64 546	90 876

6. Связанные стороны

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

- Основным участником является Акционерное общество «Управляющая компания «Унистрой» (ИНН 1657254349) которому принадлежит 100% долей в уставном капитале.

Так как конечным основным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "БизнесПрофТрейдинг" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд "Развитие" под управлением ООО УК "БизнесПрофТрейдинг" (ИНН 7724812578) конечные бенефициары не определяются.

Объем и характер операций со связанными сторонами Общество приводит в ограниченном объеме, руководствуясь положениями п. 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», п. 46 пп. д ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Информационного сообщения Минфина России от 24.02.2021 N ИС-учет-32.

7. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения обязательств и платежей, полученные, представлены в таблице ниже:

Наименование	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023
Полученные гарантии/ поручительства, в том числе от:			
НЕВА-СТАНДАРТ ООО	7 679 095	7 679 095	7 679 095
ДЖИ-ГРУПП АО	7 679 095	7 679 095	7 679 095

Обеспечения полученные

Денежные средства, привлекаемые по договорам долевого участия по объектам, которые строит Общество, в соответствии с законодательством РФ размещаются на эскроу счетах уполномоченных банков и отражаются за балансом Общества до завершения строительства дома.

Остатки денежных средств на эскроу счетах (справочно):

Наименование	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2023
Остатки денежных средств на эскроу счетах	4 964 795	4 708 108	1 682 524

Целевые кредиты Общества, полученные от уполномоченных банков, обеспечены залогом имущественных прав на строящиеся объекты, а также поручительством технического заказчика (см. выше).

8. События после отчетной даты

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

Директор ООО «Специализированный застройщик

«УНИСТРОЙРЕГИОН-1»

Богоутдинов С.А.

25 апреля 2025



