

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УНИСТРОЙРЕГИОН-1"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	28699042		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	1660313450		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	195027, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Большая Охта, ш Революции, дом 3, корпус 1, литера А, этаж/офис 5/502	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ОК АУДИТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	1657040001		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1021603150887		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	347	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	401 625	142 396	43 731
	Прочие внеоборотные активы	1190	59 835	-	-
	Итого по разделу I	1100	461 460	142 743	43 731
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	4 114 466	1 628 019	1 369 823
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	258	328
	Дебиторская задолженность	1230	2 042 627	948 738	288 341
	в том числе:				
	Строительные авансы		1 907 573	821 943	279 007
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	416 214	43	59
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 573 307	2 577 058	1 658 551
	БАЛАНС	1600	7 034 767	2 719 801	1 702 282

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	(1 205 565)	(569 369)	(174 926)
	Итого по разделу III	1300	(1 205 555)	(569 359)	(174 916)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	8 062 928	2 707 571	1 601 120
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	72	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	377	-
	Итого по разделу IV	1400	8 062 928	2 708 020	1 601 120
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	446 999	219 772
	Кредиторская задолженность	1520	177 393	134 130	56 297
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1	11	9
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	177 394	581 140	276 078
	БАЛАНС	1700	7 034 767	2 719 801	1 702 282


 Руководитель Богодудинов Сергей Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

18 февраля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УНИСТРОЙРЕГИОН-1"**

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
28699042		
1660313450		
41.20		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	1 561	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 477)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	84	-
	Коммерческие расходы	2210	(403 978)	(176 407)
	Управленческие расходы	2220	(96 324)	(41 582)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(500 218)	(217 989)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	22 416	-
	Проценты к уплате	2330	(359 196)	(273 363)
	Прочие доходы	2340	62	20
	Прочие расходы	2350	(58 560)	(1 704)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(895 496)	(493 036)
	Налог на прибыль	2410	259 300	98 593
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	259 300	98 593
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(636 196)	(394 443)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	(636 196)	(394 443)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Богоутдинов Сергей
Александрович
(расшифровка подписи)

18 февраля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УНИСТРОЙРЕГИОН-1"	Идентификационный номер налогоплательщика	Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД		
					по ОКТО		
					ИНН		
					ОКВЭД 2		
					по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей					по ОКЕИ		
					31	12	2024
					28699042		
					1660313450		
					41.20		
					12300	16	
					384		

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 2022 г. <u>За 2023 г.</u>	3100	10	-	-	-	(174 926)	(174 916)
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(394 443)	(394 443)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(394 443)	(394 443)
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 2023 г.	3200	10	-	-	-	(569 369)	(569 359)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(636 196)	(636 196)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(636 196)	(636 196)
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 2024 г.	3300	10	-	-	-	(1 205 565)	(1 205 555)

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

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 Декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

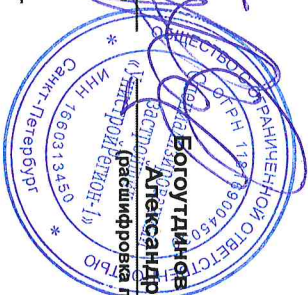
3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(1 205 555)	(569 359)	(174 916)

Руководитель

(подпись)

Богоутдинов Сергей
Александрович
(расшифровка подписи)



18 февраля 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**
ЗАСТРОЙЩИК "УНИСТРОЙРЕГИОН-1"
 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

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
28699042		
1660313450		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	430 137	4 662
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	4 650
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	17	12
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	430 120	-
Платежи - всего	4120	(4 562 630)	(1 110 768)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 536 899)	(869 537)
в связи с оплатой труда работников	4122	(57)	(25)
процентов по долговым обязательствам	4123	(6 219)	(462)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(19 455)	(240 744)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 132 493)	(1 106 106)
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 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 751 070	1 183 451
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 751 070	1 183 451
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(202 406)	(77 361)
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)	(77 000)
прочие платежи	4329	(446)	(361)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 548 664	1 106 090
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	416 171	(16)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	43	59
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	416 214	43
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Богоутдинов Сергей
Александрович
(расшифровка подписи)

18 февраля 2025 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2024 ГОД**

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНЕНИЙ

I.	Общие сведения	3
1.	Информация об Обществе	3
2.	Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность	3
II.	Учетная политика	5
1.	Основа составления	5
2.	Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	5
3.	Права пользования активами	5
4.	Запасы	6
5.	Расходы будущих периодов	7
6.	Дебиторская задолженность	7
7.	Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	7
8.	Уставный капитал	8
9.	Кредиты и займы полученные	8
10.	Обязательства по аренде	8
11.	Расчеты по налогу на прибыль	9
12.	Признание доходов	9
13.	Признание расходов	9
14.	Изменение учетной политики с 2024 года	10
III.	Раскрытие существенных показателей	10
1.	Основные средства	10
2.	Запасы	11
3.	Дебиторская задолженность	12
4.	Денежные средства и денежные эквиваленты	12
5.	Кредиты и займы	13
6.	Кредиторская задолженность	13
7.	Налог на прибыль организации	13
8.	Выручка от продаж	14
9.	Расходы по обычным видам деятельности	14
10.	Проценты к получению	14
11.	Проценты к уплате	14
12.	Прочие доходы и расходы	15
13.	Связанные стороны	15
14.	Оценочные обязательства	15
15.	Условные обязательства и условные активы	16
16.	Обеспечения обязательств и платежей	16
17.	Чистые активы Общества	16
18.	События после отчетной даты	17

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 31.12.2024 составила 1 человек (31.12.2023 – 1 человек, 31.12.2022 – 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.

Ведение бухгалтерского учета Общества осуществляют специализированные организации:

- АО «Джи-Групп» на основании договора 15/БУХ от 09.01.2024 года
- ООО «Смарт-консалтинг» на основании договора 13/БУХ/2022 от 01.01.2022 года.

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

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2024 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые и товарные рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2024 году валютные курсы по отношению к рублю несколько снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2023 года. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года и до 26 июля 2024 года составляла 16%, с 26 июля 2024 года составляла 18%, с 13 сентября 2024 года – 19%, а с 25 октября 2024 года была повышена до 21%.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.).

Непрерывность деятельности

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности Руководством Общества была принята во внимание текущая экономическая обстановка в мире с учетом наличия ряда неопределенностей, в том числе из-за влияния международных ограничений. Руководство Общества придерживается принципа непрерывности деятельности при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующей учетной политики.

1. 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.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая чистую стоимость инвестиции в аренду, 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. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

3. Права пользования активами

Право пользование активом, полученным в аренду, отражается по первоначальной стоимости с учетом последующих корректировок, связанных с изменением условий аренды (изменение срока аренды, величины арендных платежей, объема (количества) арендуемых объектов), за вычетом сумм начисленной амортизации и убытка от обесценения.

Первоначальная стоимость права пользования активом на дату получения предмета аренды включает: приведенную величину будущих арендных платежей, величину арендных платежей, оплаченных по состоянию на дату получения предмета аренды; дополнительные затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Права пользования активами после принятия к учету оцениваются в соответствии с требованиями к учету схожих по характеру использования объектов основных средств в части амортизации и обесценения.

Срок аренды определяется исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

В случае, когда Общество предполагает выкупить предмет аренды после завершения срока аренды, или право собственности на предмет аренды перейдет к Обществу без выкупа после завершения аренды, срок полезного использования предмета аренды определяется исходя из общей продолжительности использования Обществом данного предмета, превышающей срок аренды.

Права пользования активами включаются в состав строки 1150 «Основные средства».

4. Запасы

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества (до 24-30 месяцев), 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 затраты по незавершенному строительству жилых и нежилых зданий и сооружений, подлежащих реализации в рамках обычной деятельности Общества.

В стоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются:

- обесценение других активов независимо от того, использовались ли эти активы в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- иные затраты, осуществление которых не является необходимым для осуществления строительства объектов, выполнения работ, оказания услуг.

Вышеуказанные затраты относятся в полной сумме на расходы отчетного периода в отчете о финансовых результатах.

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших после сдачи объектов в эксплуатацию, а также затрат связи с ненадлежащей организацией производственного процесса и иных затрат, не включаемых в стоимость незавершенного производства.

Готовая продукция

В составе готовой продукции отражены активы, законченные строительством, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности.

Готовая продукция оценена по фактической себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса и иных затрат, не включаемых в стоимость готовой продукции.

Оценка готовой продукции при выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

Товары для перепродажи

Товары для перепродажи принимаются к учету по фактической себестоимости. При выбытии оценка товаров производится по себестоимости каждой единицы.

5. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (дополнительные расходы по займам, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению линейным способом в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», а относящиеся к году, следующему за отчетным годом – по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

6. 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.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Расходы на создание резерва по сомнительным долгам отнесены на увеличение прочих расходов.

7. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- 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);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС, если в платежах можно выделить сумму НДС.

Отражение денежных потоков по аренде у арендатора

Платежи по финансовой аренде (лизингу), или аренде, по которой признаны права пользования активами, включаются в состав денежных потоков по финансовой деятельности в строку 4329 «Прочие платежи».

Платежи по краткосрочной аренде, платежи по аренде активов с низкой стоимостью и переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде – включены в строку 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

8. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников. Величина уставного капитала соответствует величине, закрепленной в уставе Общества. Уставный капитал оплачен полностью.

9. Кредиты и займы полученные

Затраты по займам (кредитам) в виде процентов признаются в составе прочих расходов Общества.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относились на расходы будущих периодов с последующим равномерным включением в прочие расходы в течение периода погашения заемных обязательств.

10. Обязательства по аренде

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Изменение величины обязательства по аренде в связи с изменениями: условий договора аренды; намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды; величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде, – относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Общество (арендатор) применяет процентную ставку, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на условиях, сопоставимых с условиями аренды (срок аренды, валюта обязательства по договору аренды, иные условия).

Обязательства по аренде включаются в прочие обязательства Общества.

11. Расчеты по налогу на прибыль

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

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

12. Признание доходов

Выручка от продажи объектов жилой недвижимости по договорам долевого участия отражается после подписания акта приема-передачи с участником долевого строительства в сумме полученной экономии (то есть свернуто).

Выручка от продажи объектов жилой недвижимости по договорам купли-продажи отражается в полной сумме по договору после государственной регистрации договора купли-продажи.

Выручка от продажи иных объектов и оказания услуг отражается после перехода права собственности на объекты к покупателю. 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.

Общество представляет в бухгалтерской (финансовой) отчетности следующие прочие доходы и расходы свернуто:

- прочие доходы и расходы от продажи основных средств и нематериальных активов;
- прочие доходы и расходы от продажи прав требования кредиторам;
- прочие доходы и расходы по курсовым разницам и по операциям купли-продажи иностранной валюты.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в составе прочих доходов.

13. Признание расходов

По строке «Себестоимость» в отношении объектов жилой недвижимости, проданных по договорам долевого участия, отражается убыток от строительства объекта при наличии такового (то есть свернуто).

Себестоимость объектов, проданных по договорам купли-продажи, включается в данную строку в полной сумме затрат на строительство объектов 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.

Также в составе прочих расходов учитываются расходы по строительству объектов, возникшие после сдачи дома, которые не могут быть отнесены на себестоимость объектов строительства из-за завершения процесса ее формирования.

14. Изменение учетной политики с 2024 года

Изменения в учетную политику Общества на 2024 год не вносились.

Переход на новый ФСБУ 14/2022 не оказал влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Основные средства

В строку 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса включены:

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Права пользования активами	-	347	-
Итого по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса	-	347	-

Обесценение основных средств не выявлено.

2. 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)*	Резерв под снижение стоимости	Убытков от снижения стоимости	себестоимость	Резерв под снижение стоимости
Запасы – всего, в том числе	2024	1 628 019	-	2 891 915	(405 468)	-	-	4 114 466	-
	2023	1 369 823	-	480 808	(222 612)	-	-	1 628 019	-
Сырье и материалы	2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве**	2024	1 626 529	-	2 487 937	-	-	-	4 114 466	-
	2023	1 368 333	-	304 401	(46 205)	-	-	1 626 529	-
Готовая продукция	2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	2024	1 490	-	-	(1 490)	-	-	-	-
	2023	1 490	-	-	-	-	-	1 490	-
Товары отгруженные	2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	2024	-	-	403 978	(403 978)	-	-	-	-
	2023	-	-	176 407	(176 407)	-	-	-	-

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

** в составе незавершенного производства учитывается незавершенное строительство.

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

3. Дебиторская задолженность

Наличие дебиторской задолженности

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Краткосрочная дебиторская задолженность, в том числе:	2 042 627	948 738	288 341
Авансы выданные по строительству	1 907 573	821 943	279 007
Прочая дебиторская задолженность	135 054	126 795	9 334
Итого	2 042 627	948 738	288 341

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024 не создается ввиду отсутствия сомнительной задолженности. (на 31.12.2023 и 31.12.2022 – отсутствовал).

4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Средства на расчетных счетах	8 517	43	59
Средства на валютных счетах	-	-	-
Средства на специальных счетах в банках	-	-	-
Итого денежные средства	8 517	43	59
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком размещения до трех месяцев)	407 697	-	-
Итого денежные эквиваленты	407 697	-	-
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	416 214	43	59

Общество размещает денежные средства и депозиты преимущественно в крупных банках с высокими кредитными рейтингами.

На 31 декабря 2024, 2023 и 2022 гг. Общество не имело денежных средств, ограниченных в использовании.

Информация о представлении денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

Величина денежных потоков, связанных с расширением масштабов деятельности Общества включена в состав инвестиционных операций.

Информация о прочих поступлениях и платежах, отраженных в отчете о движении денежных средств

Наименование	2024	2023
Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119)		
Возвраты от контрагентов	22 416	-
Поступления процентов, начисленных по краткосрочным банковским депозитам до трех месяцев	407 697	-
Иные поступления	7	-

Наименование	2024	2023
Итого прочие поступления по текущей деятельности	430 120	-
Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)		
Аренда недвижимого имущества	-	405
Государственные пошлины	-	861
Хеджирование процентных ставок	-	112 000
Иные платежи	19 455	127 478
Итого прочие платежи по текущей деятельности	19 455	240 744

5. 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.

Информация о кредитных линиях

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Совокупная величина кредитных линий, открытых в пользу Общества			
в том числе:	7 679 095	7 679 095	-
средства открытых кредитных линий, не использованные Обществом	3 125 712	7 516 119	-

6. Кредиторская задолженность

Наличие кредиторской задолженности

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Кредиторская задолженность – всего, в том числе	177 393	134 130	56 297
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	177 388	134 127	56 295
Задолженность перед персоналом по выплате доходов	1	1	1
Задолженность по налогам и сборам	4	2	1

7. Налог на прибыль организации

Величины, объясняющие взаимосвязь между показателем убытка до налогообложения и доходом по налогу на прибыль:

Наименование	2024	2023
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(895 496)	(493 036)
Ставка по налогу на прибыль, %	20	20
Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	(179 099)	(98 607)
Постоянный налоговый расход (доход)	124	14

Изменение отложенных налоговых активов для целей расчета текущего налога на прибыль (из строки 2412)	178 903	98 665
Изменение отложенных налоговых обязательств для целей расчета текущего налога на прибыль (из строки 2412)	72	(72)
Текущий налог на прибыль	-	-

Отложенные налоговые активы Общества обусловлены, в основном, накопленными налоговыми убытками.

Изменение ставки налога на прибыль

В результате увеличения с 01.01.2025 ставки налога на прибыль с 20% до 25% отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства пересчитаны по состоянию на 31.12.2024.

Суммарный положительный эффект от пересчета отложенных налогов в размере 80 325 тыс.руб. включен в строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

8. Выручка от продаж

По статье «Выручка» отчета о финансовых результатах отражена выручка от продажи следующих объектов, оказания услуг:

Наименование	2024	2023
Продажи по договору поставки	1 561	-
Итого выручка	1 561	-

9. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице ниже:

Наименование	2024	2023
Материальные затраты	-	
Расходы на оплату труда	36	37
Отчисления на социальные нужды	11	12
Амортизация	397	318
Прочие затраты	499 858	217 622
Итого по элементам	500 302	217 989
Фактическая себестоимость проданных товаров	1 477	-
Изменение остатков готовой продукции, незавершенного производства	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	501 779	217 989

10. Проценты к получению

Проценты к получению в 2024 году представлены процентами по банковским депозитам.

11. Проценты к уплате

Наименование	2024	2023
Проценты по займам полученным	276 912	271 690
Проценты по кредитам полученным	82 266	1 673
Проценты по арендным обязательствам	18	-

Итого по строке «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах	359 196	273 363
---	---------	---------

12. Прочие доходы и расходы

Наименование	2024		2023	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы по аренде	30	-	-	-
Расходы по соглашениям о хеджировании процентных ставок	-	45 410	-	-
Прочие расходы по кредитным соглашениям банков	-	13 043	-	479
Иные операции	32	107	20	1 225
Итого прочие доходы/расходы	62	58 560	20	1 704

13. 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.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров и директора Общества.

В 2024 г. Общество начислило членам Совета директоров, Правления Общества краткосрочные вознаграждения на общую сумму 58 тыс.руб., в том числе заработная плата, премии, льготы на сумму 44 тыс. руб., (включая НДФЛ), страховые взносы 14 тыс. руб.(в 2023 г. - на общую сумму 47 тыс. руб., в том числе заработная плата, премии, льготы 36 тыс руб, (включая НДФЛ), страховые взносы 11 тыс.руб.)

14. Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	период	Остаток на начало года	признано	погашено	Остаток на конец года
Оценочные обязательства всего, в том числе	2024	11	3	(13)	1
	2023	9	5	(3)	11
по неиспользованным отпускам	2024	11	3	(13)	1
	2023	9	5	(3)	11

15. Условные обязательства и условные активы

Судебные разбирательства

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, по которым могут возникнуть убытки и потери.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

16. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения обязательств и платежей полученные, представлены в таблице ниже:

Наименование	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Полученные гарантии/ поручительства, в том числе от:			
НЕВА-СТАНДАРТ ООО	7 679 095	7 679 095	-
ДЖИ-ГРУПП АО	7 679 095	7 679 095	-

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	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Остатки денежных средств на эскроу счетах	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).

17. Чистые активы Общества

Чистые активы по состоянию на 31.12.2024 составляют 1 205 555 тыс. руб. (31.12.2023 – 569 359 тыс. руб., 31.12.2022 – 174 916 тыс. руб.) и меньше уставного капитала Общества на 1 205 565 тыс. руб. (31.12.2023 – на 569 369 тыс. руб., 31.12.2022 – на 174 926 тыс. руб.).

При этом, несмотря на наличие данного обстоятельства, по мнению руководства Общества отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, потому что:

1) Отрицательные чистые активы Общества связаны с тем, что у застройщиков длительный цикл строительства (более 1 года) и до завершения строительства 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 домов.

2) В отчетном году ведется строительство объектов:

«Жилой комплекс.1 очередь строительства. Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями. Корпуса 1-10. Этапы 1,2 по адресу г. Санкт-Петербург, Курортный р-н». Сдача дома ожидается во 4 квартале 2025 года, в соответствии со сроками, указанными в проектных декларациях объектов.

3) Средства, размещенные на эскроу-счетах уполномоченных банков, которые будут доступны Обществу после завершения строительства, на отчетную дату на 58% покрывают общую задолженность Общества по кредитам и займам.

4) Текущие активы Общества превышают текущие обязательства на все отчетные даты.

Исходя из вышеописанных фактов руководство Общество полагает, что отсутствует существенная неопределенность в способности Общества продолжать непрерывную деятельность. Погашение убытков, накопленных за годы строительства домов, ожидается в 2025 году, после сдачи объектов и передачи объектов участникам долевого строительства.

18. 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» С.А.Богоутдинов



20 марта 2025 г.