

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Единственному участнику  
общества с ограниченной ответственностью  
«Главстрой-СПб специализированный застройщик»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (ОГРН 1069847534360) (далее – «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Валюта баланса Организации по состоянию на 31.12.2022 года – 46 430 925 тыс. руб., на 31.12.2021 года – 50 738 190 тыс. руб., на 31.12.2020 года – 50 043 252 тыс. руб.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики



профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и членов совета директоров Организации 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

### **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 Организации;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация 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 Организации, 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.

В.М. Зузик

Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606073110)



Аудиторская организация  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторско - консалтинговая фирма ПромСтройФинанс»,  
105082, г. Москва,  
Спартаковская площадь, дом 14,  
строение 3, эт. 1, комн. 3, оф. 6,  
ОРНЗ 11806001886.

«29» марта 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб"</b> <b>специализированный застройщик"</b>	ИНН	98553506		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7839347260		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Местонахождение (адрес)  
**643,199034,Санкт-Петербург г.,,Лейтенанта Шмидта наб,5/16,А,2-Н, ком.**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "АКФ ПРОМСТРОЙФИНАНС"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9701097597
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	5177746386516

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Нематериальные активы	1110	26 032	7 419	10 590
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	9 600	7 419	10 590
	Приобретение нематериальных активов	11102	16 432	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	508 716	548 715	315 113
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	145 138	155 184	312 664
	Приобретение объектов основных средств	11502	611	1 945	2 449
	Права пользования активами	11503	343 110	391 586	-
	Авансы выданные на приобретение основных средств	11504	19 857	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	803 664	571 884	618 847
3.3	Финансовые вложения	1170	507 135	934 228	5 097 834
	в том числе:				
	Займы выданные	11701	-	505 000	4 684 794
	Вклады в уставные капиталы дочерних обществ	11702	507 135	429 228	413 040
	Отложенные налоговые активы	1180	3 330 482	3 884 866	1 184 353
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	11 947	4 014 893	14 646 137
	в том числе:				
	Капитальные вложения в строительство	11901	11 947	4 014 893	14 646 137
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>5 187 976</b>	<b>9 962 005</b>	<b>21 872 874</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5	Запасы	1210	15 529 470	9 994 533	10 191 557
	в том числе:				
	Материалы	12101	6 749	835	4 255
	Товары	12102	182 026	173 419	701 483
	Готовая продукция	12103	741 538	950 254	368 617
	Основное производство	12104	201 994	-	-
	Передаваемые объекты недвижимости	12105	760 627	357 987	157 841



	Строительство объектов, инвестируемых по зскроу	12106	10 848 202	8 125 238	8 262 197
	Строительство социальной инфраструктуры	12107	2 785 452	385 257	695 643
	Авансы выданные на приобретение запасов	12108	2 882	1 543	1 521
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	71 029	22 408	56 611
3.6	Дебиторская задолженность	1230	23 277 085	24 253 809	11 991 356
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	4 119 240	2 961 216	2 015 147
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	184 008	92 531	91 144
	Расчеты по налогам и сборам	12303	452 793	891	167 476
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 303	1 303	1 682
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	128	365	263
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12306	66	99	236
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	670 716	276 504	407 342
	Расчеты с участниками долевого строительства	12308	1	192 985	1 072 108
	Выполненные этапы по услугам застройщика	12309	17 848 280	20 712 969	7 138 607
	Авансы выданные на строительство	12310	-	-	825 838
	Расчеты по причитающимся процентам	12311	543	14 946	271 513
	Расчеты по аренде		7	-	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 010 000	1 081 946
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 365 365	5 495 435	4 848 908
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	1	-
	Расчетные счета	12502	271 165	251 434	1 465 578
	Краткосрочные депозиты	12503	2 094 200	5 244 000	3 383 330
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	НДС по арендным обязательствам	12601	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	41 242 949	40 776 185	28 170 378
	<b>БАЛАНС</b>	1600	46 430 925	50 738 190	50 043 252

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500 000	1 500 000	1 500 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	10 548 744	9 404 892	6 221 684
	Итого по разделу III	1300	12 048 744	10 904 892	7 721 684
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8	Заемные средства	1410	2 651 696	10 483 201	14 279 725
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	777 463	777 463	3 038 366
	Проценты по долгосрочным займам	14102	139 869	50 461	147 895
	Долгосрочные кредиты	14103	1 729 736	9 640 156	11 066 261
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	4 628	15 121	27 203
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 979 722	4 790 532	1 693 490
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.9	Прочие обязательства	1450	395 695	391 586	15 484 667
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства	14501	-	-	15 484 667
	Арендные обязательства	14502	339 258	391 586	-
	Прочие обязательства	14503	56 437	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 027 113	15 665 319	31 457 882
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8	Заемные средства	1510	21 674 079	14 783 141	3 889 587
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	21 614 560	14 755 761	3 880 802
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	59 519	27 380	8 785
3.10	Кредиторская задолженность	1520	5 155 502	3 250 343	6 357 889
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 372 685	2 335 380	1 881 148
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	659 739	739 287	4 415 769
	Расчеты по налогам и сборам	15203	12 912	114 620	5 975
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	10 759	28 891	1 012
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	18 446	15 937	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	73	169	94
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	27	161	7
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	800 000	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	261 777	14 196	11 806
	Расчеты с участниками долевого строительства	15210	1 511	1 702	42 078
	Арендные обязательства	15211	17 573	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.11	Оценочные обязательства	1540	525 487	317 367	616 210
3.9	Прочие обязательства	1550	-	5 817 128	-
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства		-	5 817 128	-
	Итого по разделу V	1500	27 355 068	24 167 979	10 863 686
	<b>БАЛАНС</b>	1700	46 430 925	50 738 190	50 043 252

Руководитель

(подпись)

Лелин Александр  
Николаевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
			31	12	2022
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб специализированный застройщик"</u>	по ОКПО	98553506		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7839347260		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКOPФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.12	Выручка	2110	19 952 814	25 191 499
3.12	Себестоимость продаж	2120	(8 766 120)	(11 710 024)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 186 694	13 481 475
3.12	Коммерческие расходы	2210	(1 808 468)	(951 915)
3.12	Управленческие расходы	2220	(1 381 105)	(1 344 713)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 997 121	11 184 847
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	929 907	593 004
3.13	Проценты к уплате	2330	(922 902)	(1 917 894)
3.13	Прочие доходы	2340	589 484	1 391 351
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	54 691	470 000
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	138 976	28 223
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23403	39 911	20 412
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23404	270 683	444 893
	Прочие операционные доходы	23405	23 538	10 715
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23406	4 293	2 280
	Прибыль прошлых лет	23407	39 073	132 317
	Курсовые разницы	23408	342	128
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23409	348	271 466
	Прочие внереализационные доходы	23410	17 629	6 122
3.13	Прочие расходы	2350	(2 748 243)	(5 449 931)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(36 537)	(276 288)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	(51 815)	(27 360)
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23503	(125 584)	(3 498)
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23504	(744 756)	(3 871 801)
	Расходы на услуги банков	23505	(309 410)	(35 200)
	Прочие операционные расходы	23506	(17 244)	(12 207)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23507	(515 232)	(322 535)
	Убытки прошлых лет	23508	(78 738)	(153 938)
	Курсовые разницы	23509	(314)	(19)
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23510	(801)	(4)
	Прочие внереализационные расходы	23511	(95 299)	(75 081)

	Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	23512	(569 324)	(361 386)
	Расходы застройщика после окончания строительства	23513	(124 525)	(39 061)
	Перерасход по деятельности застройщика	23514	-	(78 510)
	Социальная инфраструктура подлежащая передаче	23515	(78 664)	(193 045)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 845 367	5 801 377
3.14	Налог на прибыль	2410	(1 183 761)	(1 182 332)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 440 187)	(788 361)
	отложенный налог на прибыль	2412	256 426	(393 971)
	Прочее	2460	-	(75)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 661 606	4 618 970



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	4 661 606	4 618 970
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Денин Александр  
Николаевич

(расшифровка подписи)



29 марта 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
98553506		
7839347260		
71.12.2		
12300		16
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб

Организация специализированный застройщик

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального

подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	1 500 000	-	-	-	6 221 684	7 721 684
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4 629 031	4 629 031
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4 618 970	4 618 970
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
изменение учетной политики	3217	-	-	-	-	10 061	10 061
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 445 823)	(1 445 823)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(1 445 823)	(1 445 823)



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 500 000	-	-	-	9 404 892	10 904 892
Увеличение капитала - всего: за 2022 г.	3310	-	-	-	-	4 661 606	4 661 606
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4 661 606	4 661 606
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 517 754)	(3 517 754)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	(3 517 754)	(3 517 754)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 500 000	-	-	-	10 548 744	12 048 744

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	7 721 684	4 618 970	(1 445 823)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	10 061	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	7 721 684	4 629 031	(1 445 823)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	6 221 684	4 618 970	(1 445 823)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	10 061	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	6 221 684	4 629 031	(1 445 823)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	1 500 000	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	1 500 000	-	-
				На 31 декабря 2021 г.
				10 894 831
				10 061
				-
				10 904 892
				9 394 831
				10 061
				-
				9 404 892
				1 500 000
				-
				-
				1 500 000



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	12 048 744	11 296 478	7 721 684



Руководитель Делин Александр Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД <b>0710005</b>	Коды		
				31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб специализированный застройщик"		по ОКПО	98553506		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7839347260		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	21 325 286	12 469 541
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	52 411	39 702
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	35 934	56 084
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от продажи квартир	4114	676 148	513 102
от продажи коммерческих помещений	4115	-	851 630
от продажи паркингов	4116	241 841	134 528
от продажи соц.объектов	4117	641 887	1 215 177
от прочей реализации	4118	-	-
поступления от участников долевого строительства квартир, паркингов		19 524 731	9 312 750
поступления от участников долевого строительства коммерческих помещений		20 000	6 799
прочие поступления	4119	132 334	339 769
Платежи - всего	4120	(21 751 013)	(19 606 507)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(15 118 337)	(14 427 817)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 069 337)	(956 916)
процентов по долговым обязательствам	4123	(98 347)	(588 171)
налога на прибыль организаций	4124	(1 936 107)	(583 908)
налоги, взносы	4125	(303 547)	(229 608)
НДФЛ, уплаченный налоговым агентом	4126	-	-
выдача беспроцентных займов	4127	-	-
НДС	4128	(2 635 567)	(2 302 353)
прочие платежи	4129	(589 771)	(517 734)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(425 727)	(7 136 966)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 998 140	1 453 827
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	135 833
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	1 515 000	1 010 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	483 140	307 994
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(261 735)	(7 785)
в том числе:			



в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(261 735)	(7 785)
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	1 736 405	1 446 042

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	14 338 362	11 124 522
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	14 338 362	11 124 522
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	(18 779 108)	(4 787 071)
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	(2 717 754)	(1 445 823)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(16 061 354)	(3 341 248)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 440 746)	6 337 451
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 130 068)	646 527
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 495 435	4 848 908
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 365 367	5 495 435
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Лелин Александр  
Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	29 312	(21 893)	8 858	(6 613)	6 613	(6 677)	-	-	31 557	(21 957)		
	5110	за 2021г.	34 850	(24 260)	404	(5 942)	5 942	(3 575)	-	-	29 312	21 893		
в том числе:														
	Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	22 609	(16 520)	8 858	(6 613)	6 613	(6 150)	-	-	24 854	(16 057)	
5111		за 2021г.	22 478	(13 678)	141	(10)	10	(2 852)	-	-	22 609	(16 520)		
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5102	за 2022г.	6 223	(4 928)	-	-	-	(512)	-	-	6 223	(5 440)		
	5112	за 2021г.	11 892	(10 164)	283	(5 932)	5 932	(696)	-	-	6 223	(4 928)		
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5103	за 2022г.	480	(445)	-	-	-	(15)	-	-	480	(460)		
	5113	за 2021г.	480	(419)	-	-	-	(26)	-	-	480	(445)		

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	25	25	41
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	11	13	13
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5132	9	8	24
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5133	5	4	4

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-



## 1.5. Незаконченные и неформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
					принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	25 290	(8 858)	16 432
	5190	за 2021г.	-	404	(404)	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	459	(459)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик OLV по ЖК "Юнтолово" (полная+кор., весенняя Р/К)	5182	за 2022г.	-	4 411	(4 411)	-
	5192	за 2021г.	-	-	-	-
Корпоративный сайт "Главстрой СПб"	5183	за 2022г.	-	140	-	140
	5193	за 2021г.	-	-	-	-
Сайт ЖК "Северная Долина"	5184	за 2022г.	-	3 939	-	3 939
	5194	за 2021г.	-	-	-	-
Сайт ЖК "Юнтолово"	5185	за 2022г.	-	74	-	74
	5195	за 2021г.	-	-	-	-
Личный кабинет клиента	5186	за 2022г.	-	12 279	-	12 279
	5196	за 2021г.	-	-	-	-
Корпоративная информационная система ERP Управление строительной организацией 2 в Главстрой-СПб	5187	за 2022г.	-	65	65	-
	5197	за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик ход строительства 6 очереди ЖК "Юнтолово"	5188	за 2022г.	-	64	(64)	-
	5198	за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик ход строительства 16, 17, 18 очереди ЖК "Северная Долина"	5189	за 2022г.	-	8	(8)	-
	5199	за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик "Причал Ю"		за 2022г.	-	13	(13)	-
		за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик "Шоурумы в ЖК «Юнтолово» Оптима"		за 2022г.	-	11	(11)	-
		за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик "Шоурумы в ЖК «Юнтолово» Комфорт светлый"		за 2022г.	-	9	(9)	-
		за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик "Шоурумы в ЖК «Юнтолово» Комфорт темный"		за 2022г.	-	10	(10)	-
		за 2021г.	-	-	-	-
Обзорный ролик «Юнтолово»		за 2022г.	-	11	(11)	-
		за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик "Паркинг в ЖК «Северная долина»"		за 2022г.	-	14	(14)	-
		за 2021г.	-	-	-	-
Видеоролик "Общественные пространства в ЖК"		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-

	за 2021г.						
«Северная долина»							
Видеоролик "Коммерческая инфраструктура в ЖК «Северная долина»"					13		(13)
Ролик таймлаб: "Дорога до Юнтолово"					1		(1)
Видеоролик о локации ЖК "Юнтолово" +фото					269		(269)
Серия видеороликов для ЖК "Юнтолово" "Говорят, что..."					1 750		(1 750)
Серия зимних видеороликов для ЖК "Юнтолово" "Говорят, что..."					1 750		(1 750)
Буклет по проекту ЖК "Северная долина"							
Отрисовка планировок ЖК "Юнтолово" 1 к. 6 оч.					31		(31)
Аудиовизуальное произведение для ЖК "Северная долина" (ход стр-ва 16 очереди)-1					110		(110)
Аудиовизуальное произведение для ЖК "Юнтолово" (ход стр-ва 6 очереди)-1					66		(66)
Аудиовизуальное произведение для ЖК "Северная долина" (ход стр-ва 16 очереди)-2					66		(66)
Аудиовизуальное произведение для ЖК "Юнтолово" (ход стр-ва 6 очереди)-2					66		(66)



Руководитель \_\_\_\_\_ Лелин Александр  
 Николаевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	4 016 838	8 803 362	(12 578 623)	(229 019)	12 558
	5260	за 2021г.	14 648 586	17 614 942	(20 004 866)	(8 241 824)	4 016 838
в том числе:							
Пришарфованные понтоны в Юнтолово	5241	за 2022г.	1 863	28	-	(1 891)	-
	5251	за 2021г.	1 726	138	-	-	1 863
Коммутатор Cisco Catalyst 2960	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	134	22	-	(156)	-
Ноутбук HP EliteBook 835 G7 (204D8EA)	5243	за 2022г.	82	-	(82)	-	-
	5253	за 2021г.	-	250	(82)	(87)	82
Неотделимые улучшения в офисе ул.Олтовиков д.4, к.2 БЦ «ЛАХТА» офисы 313, 414, 417 (СКС)	5244	за 2022г.	-	307	-	(307)	-
	5264	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система АУГПТ Серверная	5245	за 2022г.	-	979	-	(979)	-
	5265	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система кондиционирования серверной	5246	за 2022г.	-	614	-	(614)	-
	5266	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система контроля и управления доступом (БЦ Лахта каб. 313,314)	5247	за 2022г.	-	120	-	(120)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система мониторинга протечек Серверная	5248	за 2022г.	-	168	-	(168)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Коммутатор Cisco Catalyst SPF/WS-C2960X-48FPS-L	5249	за 2022г.	-	367	-	(367)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2960X-24PS-L		за 2022г.	-	579	-	(579)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Компьютер HP Pavilion Gaming Desktop TG01-2013ur (42V04EA)		за 2022г.	-	325	-	(325)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кухонный гарнитур 2190*3000/2300*600 для Шоурума Юнт Ивинская д.7 кв. 11		за 2022г.	-	319	-	-	319
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кухонный гарнитур 2400*600*2190 для Шоурума Юнт Ивинская д.7 кв. 10		за 2022г.	-	292	-	-	292
		за 2021г.	-	-	-	-	-
МФУ Ricoh Aficio MP C2011SP		за 2022г.	-	1 034	-	(1 034)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
МФУ Ricoh IM C3000 (418297)		за 2022г.	-	390	-	(390)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Ноутбук HP Probook 450 G8 (150C7EA)		за 2022г.	-	977	-	(977)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Проектор BenQ MH606		за 2022г.	-	137	-	(137)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Рабочая станция HP Z2 G5 (259K2EA)		за 2022г.	-	573	-	(573)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Системный блок HP 400 G7 MT (293T7EA)		за 2022г.	-	1 834	-	(1 934)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-







1.000		за 2021г.		627		(627)	
Архитектурный макет ЖК Юнтолово в масштабе 1:330							
Компьютер HP ProDesk 400 G7 MT Core i5-10500 [11M72EA] (2021-05)				928		(928)	
Сетевое хранилище (NAS) Synology DS420 + 2шт SSD 400Gb HPE SAS 12Gb/s			(51)	395		(344)	
Вывеска "ЮНТОЛОВО ОТДЕЛ ПРОДАЖ"				161		(161)	
М/ФУ Kyocera M3655idn				88		(88)	
Шкаф встраиваемый 385x650x2610 (дверки мет. сетка) серый				239		(239)	
Сетевое хранилище (NAS) Synology DS420				52		(52)	
Компьютер HP ProDesk 400 G7 MT Core i5-10500 [11M72EA] (2021-03)			(41)	41			
Стеллаж металлический 730x500x2600 (полки ЛДСП-9шт, дверки мет.-2шт)			(52)	286		(235)	
Шкаф гардеробный 1800x500x2600 (3 полки, штанга, дверки мет. сетка) серый/синий				89		(89)	
Стеллаж металлический 1350x350x2950 (полки ЛДСП-11шт, дверки мет.-4шт)				160		(160)	
Стойка ресепшн 2500x1100x700 шпон дуба, декор.камень, подсветка				102		(102)	
Плоттер Canon IPF TM-300 (s/n BALB25726)				205		(205)	
Системный блок HP ProDesk 400 G6 MT (7EL77EA) +U6578E Supp				78		(78)	
Макет ЖК "Северная Долина"				64		(64)	
Шоурум "Оптима" в ОП Юнтолово (Юнтоловский пр., д. 45, к. 2)				510		(510)	
8-Н Нежилое помещение S-72,1 м2 (9к. 1 оч. Юнт.)				775		(775)	
Офис продаж Юнтолово (Юнтоловский пр., д. 45, к. 2)				303		(303)	
Система охранного Телевидения			(56)	292		(236)	
М/ФУ Ricoh Aficio MP C2011SP (417319)				26		(26)	
ПК в сборе: Сист.блок HP ProDesk 400 G6 MT (7EL77EA) + Монитор HP 24fh 23.8" (4H237AA)				80	(63)	(518)	
HPE MSA 2050 LFF Disk Endlosure (система хранения данных)				224		(224)	
HPE LTO-8 Ultrium 30TB RW Non Custom Labeled Library Pack 20 (система хранения данных)				166		(166)	
ЖК "Северная Долина"		10.505		1.777	(9.563)		3.719

ЖК "Юнтолово"	за 2021г.	5 585 540	3 180	(364 960)	(5 223 255)	10 505
	за 2022г.	5 005	1 764	-	-	6 769
ЖК "Столбиный"	за 2021г.	5 005	-	-	-	5 005
	за 2022г.	3 449 299	8 550 945	(12 000 244)	-	-
Проект "Атраксин Деор"	за 2021г.	8 160 230	17 571 206	(19 274 356)	(3 007 781)	3 449 299
	за 2022г.	550 084	21 108	(569 794)	-	1 458
	за 2021г.	885 363	29 927	(365 206)	-	550 084

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	346	45 408
в том числе:			
Офис продаж Юнтолово (Юнтоловский пр., д. 45, к. 2, пом. 7-Н)	5261	236	-
Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2960RX-24PS-L	5262	22	-
Моду RICON Afcib MP C2011-SP (417319)	5263	16	-
ПК в сборе: Сист.блок HP ProDesk 400 G6 MT (7EL77EA) + Монитор HP 24fn 23.8" (4HZ37AA)	5264	46	-
Система охранного Телевидения	5265	26	-
Тепловые сети от котельной 12,6 МВт до жилых домов на участках 1 и 2 (к котельной 23К)	5266	-	44 734
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	251 660	311 224	289 263
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	343 110	391 586	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	17 365	32 278	12 144
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	111 562
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	122 247	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи) **Телин Александр Николаевич**

29 марта 2023 г.



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная коррективная тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	
												первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	6 750 336	(5 816 108)	-	(505 000)	-	461 170	77 907	6 245 336	(5 738 201)	
	5311	за 2021г.	7 400 607	(2 302 773)	359 729	(1 010 000)	-	-	(3 513 335)	6 750 336	(5 816 108)	
в том числе:												
Вклады в УК	5302	за 2022г.	1 923 365	(1 494 137)	-	-	-	-	77 907	1 923 365	1 416 230	
	5312	за 2021г.	1 923 365	(1 510 325)	-	-	-	-	16 188	1 923 365	(1 494 137)	
Займы выданные	5303	за 2022г.	4 826 971	(4 321 971)	-	(505 000)	-	461 170	-	4 321 971	(4 321 971)	
	5313	за 2021г.	5 477 242	(792 448)	359 729	(1 010 000)	-	-	(3 529 523)	4 826 971	(4 321 971)	
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	1 010 000	-	505 000	(1 515 000)	-	102 754	-	-	-	
	5315	за 2021г.	1 369 729	(287 783)	1 010 000	(1 369 729)	287 783	-	-	1 010 000	-	
в том числе:												
Займы выданные	5306	за 2022г.	1 010 000	-	505 000	(1 515 000)	-	-	-	-	-	
	5316	за 2021г.	1 369 729	(287 783)	1 010 000	(1 369 729)	287 783	-	-	1 010 000	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	7 760 336	(5 816 108)	505 000	(2 020 000)	-	563 924	77 907	6 245 336	(5 738 201)	
	5310	за 2021г.	8 770 336	(2 590 556)	1 369 729	(2 379 729)	287 783	-	(3 513 335)	7 760 336	(5 816 108)	

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Телин Александр Николаевич**  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость			
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости		
Запасы - всего	5400	за 2021г.	10 196 669	(202 137)	9 994 532	19 019 484	(13 422 952)	-	(61 594)	X	15 793 201	(283 731)	15 529 470		
	5420	за 2021г.	10 191 557	-	10 191 557	16 327 258	(16 322 145)	-	(202 137)	X	10 196 669	(202 137)	9 994 532		
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	2 446	(1 611)	835	63 307	(50 638)	-	(6 755)	-	15 115	(8 366)	6 749		
	5421	за 2021г.	4 255	-	4 255	61 267	(63 076)	-	(1 611)	11	2 446	(1 611)	835		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	1 030 143	(79 886)	950 254	1 280 792	(405 509)	-	50 501	(1 134 500)	770 926	(29 388)	741 538		
	5422	за 2021г.	368 617	-	368 617	1 386 281	(167 397)	-	(79 889)	(557 359)	1 030 143	(79 889)	950 254		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	212 428	(39 009)	173 419	115 716	(518 132)	-	20 831	389 192	200 204	(18 178)	182 026		
	5423	за 2021г.	701 483	-	701 483	1 219 285	(665 873)	-	(39 009)	(1 042 467)	212 428	(39 009)	173 419		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	439 615	(81 628)	357 987	97 248	(313 745)	-	(126 171)	745 308	968 426	(207 799)	760 627		
	5424	за 2021г.	157 841	-	157 841	160 739	(1 478 790)	-	(81 628)	1 598 826	439 615	(81 628)	357 987		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	8 510 494	-	8 510 494	17 431 194	(12 106 040)	-	-	-	13 835 648	-	13 835 648		
	5425	за 2021г.	8 957 839	-	8 957 839	13 483 379	(13 830 723)	-	-	-	8 510 494	-	8 510 494		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Авансы выданные на приобретение запасов	5407	за 2022г.	1 543	-	1 543	30 227	(28 898)	-	-	-	2 882	-	2 882		
	5427	за 2021г.	1 521	-	1 521	16 308	(16 286)	-	-	-	1 543	-	1 543		



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
Готовая продукция	5445	-	-	173 354
Товары для перепродажи	5446	-	-	81 063
	5447	-	-	92 291



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Александр Николаевич  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из краткосрочную задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	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	слисание на финансовый результат							восстановление резерва	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	657 314	(657 314)	461 170	(545)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 172 631	(1 117 939)
	5521	за 2021г.	317 912	(63 582)	274 079	(518)	-	-	-	-	-	-	-	-	657 314	(657 314)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54 692	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2022г.	657 314	(657 314)	461 170	(545)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 117 939	(1 117 939)
	5523	за 2021г.	317 912	(63 582)	274 079	(518)	-	-	-	-	-	-	-	-	657 314	(657 314)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	24 400 455	(146 646)	468 737	(729)	-	-	-	-	-	-	-	-	454 116	(145 588)
	5530	за 2021г.	11 905 464	(168 438)	319 173	(86)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 171	(146 848)
Авансы выданные	5511	за 2022г.	93 419	(898)	1 649 206	(685)	-	-	-	-	-	-	-	-	130 054	(738)
	5531	за 2021г.	92 071	(927)	3 215 083	223	-	-	-	-	-	-	-	-	93 419	(888)
Прочая	5512	за 2022г.	2 970 521	(9 305)	9 240 061	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 122 788	(3 541)
	5532	за 2021г.	2 846 754	(5 770)	8 927 501	(86)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 970 521	(9 305)
Расчеты по налогам и сборам	5513	за 2022г.	412 957	(136 453)	1 120 632	(773 627)	-	-	-	-	-	-	-	-	812 025	(141 309)
	5533	за 2021г.	516 410	(108 087)	1 680 395	(1 680 957)	-	-	-	-	-	-	-	-	412 957	(136 453)
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5514	за 2022г.	891	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	452 793	-
	5534	за 2021г.	167 476	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	891	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	5515	за 2022г.	1 303	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 303	-
	5535	за 2021г.	1 692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 303	-
Расчеты с участниками долевого строительства	5516	за 2022г.	365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128	-
	5536	за 2021г.	263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365	-
Непредъявленная к оплате начисленная выручка	5517	за 2022г.	99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	-
	5537	за 2021г.	236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99	-
Расчеты по причитающимся процентам	5518	за 2022г.	192 985	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
	5538	за 2021г.	1 072 108	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192 985	-
Итого	5500	за 2022г.	25 057 769	(803 990)	929 907	(729)	-	-	-	-	-	-	-	-	24 540 612	(1 263 527)
	5520	за 2021г.	12 223 376	(232 020)	593 252	(86)	-	-	-	-	-	-	-	-	25 057 769	(803 990)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	803 990	-	459 723	267 703
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	738	-	888	-	928	1
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	138 577	135 036	9 305	-	5 974	204
прочая	5543	1 259 249	-	793 767	-	452 821	267 498
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступления		погашение	выбыло	перевод из доп- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	10 874 787	1 997 213	175 185	(182 209)	-	(9 672 850)	-	-	3 047 391
	5571	за 2021г.	29 784 392	15 734 412	280 279	(21 755 718)	-	(13 550 164)	-	-	10 483 201
	5552	за 2022г.	9 655 277	1 740 384	85 777	(91 797)	-	(9 655 277)	-	-	1 734 364
	5572	за 2021г.	11 093 484	6 607 960	123 172	(436 283)	-	(7 733 036)	-	-	9 655 277
	5553	за 2022г.	827 924	-	89 408	-	-	-	-	-	917 332
	5573	за 2021г.	3 186 261	-	167 107	(2 525 444)	-	-	-	-	827 924
	5554	за 2022г.	-	56 437	-	-	-	-	-	-	56 437
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Обязательства перед участниками долевого строительства	5556	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5576	за 2021г.	15 484 667	9 128 453	-	(18 793 991)	-	(5 817 128)	X	X	-
Арендные обязательства	5557	за 2022г.	391 586	55 657	-	(90 412)	-	(17 573)	X	X	339 268
	5577	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	23 850 612	41 564 790	705 607	(49 405 562)	(59)	9 672 850	43 684	454 116	26 825 581
	5580	за 2021г.	10 257 476	35 803 362	327 589	(35 908 162)	(1 232)	13 550 164	172 773	2 171	23 850 612
в том числе:											
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	2 335 380	19 178 473	17	(18 141 126)	(59)	-	-	3 372 685
	5581	за 2021г.	1 881 148	19 085 715	3 478	(18 633 729)	(1 232)	-	-	-	2 335 380
	авансы полученные	5562	за 2022г.	739 287	2 197 904	-	(2 277 410)	(42)	-	-	659 739
	5582	за 2021г.	4 416 789	7 671 986	-	(11 348 469)	-	-	-	-	739 287
	расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	114 620	1 626 814	1	(2 180 425)	-	(891)	452 793	12 912
	5583	за 2021г.	5 975	1 025 820	-	(750 590)	-	-	(167 366)	781	114 620
	кредиты	5564	за 2022г.	14 783 141	13 269 348	705 588	(16 739 275)	-	9 655 277	-	21 674 079
	5584	за 2021г.	3 889 587	5 344 934	324 033	(2 508 509)	-	-	7 733 036	-	14 783 141
	займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	14 196	243 164	-	(41 476)	-	-	46 893	-	261 777
	5586	за 2021г.	11 806	20 820	-	(14 679)	-	-	(3 615)	65	14 196
Расчеты по облигациям	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-



Расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2022г.	15 937	1 068 871	-	(1 066 162)	-	-	X	X	18 446
	5588	за 2021г.	-	976 547	-	(960 502)	-	-	X	X	15 937
Расчеты с подотчетными лицами	5569	за 2022г.	168	4 870	-	(4 989)	-	-	X	X	73
	5589	за 2021г.	94	2 710	-	(2 653)	-	-	X	X	168
Расчеты с персоналом по прочим операциям		за 2022г.	161	1 399	-	(1 537)	-	-	X	X	27
		за 2021г.	7	691	-	(539)	-	-	X	X	161
Расчеты с участниками по выплате доходов		за 2022г.	-	3 517 754	-	(2 717 754)	-	-	X	X	800 000
		за 2021г.	-	1 445 823	-	(1 445 823)	-	-	X	X	-
Расчеты с участниками долевого строительства		за 2022г.	1 702	1 511	-	(1 702)	-	-	X	X	1 511
		за 2021г.	42 078	1 702	-	(42 078)	-	-	X	X	1 702
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		за 2022г.	28 891	253 710	1	(271 843)	-	-	X	X	10 759
		за 2021г.	1 012	226 814	25	(198 581)	-	-	X	X	28 891
Обязательства перед участниками долевого строительства		за 2022г.	5 817 128	144 735	-	(5 961 863)	-	-	X	X	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-	5 817 128	X	X	5 817 128
Арендные обязательства		за 2022г.	-	-	-	-	-	17 573	X	X	17 573
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	34 725 399	43 562 003	890 792	(49 587 771)	(59)	X	43 694	454 116	29 876 972
	5570	за 2021г.	40 011 868	51 537 774	617 875	(57 661 870)	(1 232)	X	172 773	2 171	34 333 813

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Телин Александр Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	11 160 185	9 176 237
Расходы на оплату труда	5620	946 870	857 077
Отчисления на социальные нужды	5630	224 513	197 204
Амортизация	5640	102 928	54 476
Прочие затраты	5650	4 789 167	3 524 612
Итого по элементам	5660	17 223 663	13 809 606
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(5 451 562)	197 046
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	183 592	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	11 955 693	14 006 652

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



Руководитель (подпись) Пелин Александр Николаевич (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	317 367	1 609 161	(1 214 365)	(186 676)	525 487
в том числе:						
Резерв отпусков	5701	38 338	104 056	(98 741)	(1 239)	42 414
Резерв по благоустройству	5702	-	-	-	-	-
Резерв на присоединения, отделку МОП и прочие работы	5703	259 306	1 335 202	(1 114 064)	(60 952)	419 492
Оценочные обязательства по судебным искам	5704	19 723	169 903	(1 560)	(124 485)	63 581



Руководитель

(подпись)

Лелин Александр  
Николаевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

**В. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	391 153	535 897	704 132
в том числе:				
Гарантийные удержания	5801	283 093	409 783	540 872
Банковские гарантии	5802	-	-	-
Страховые полисы	5803	108 060	126 114	163 260
Выданные - всего	5810	66 325 881	54 893 177	30 681 615
в том числе:				
Поручительства	5811	-	-	-
Залог прав	5812	41 216 830	25 535 351	21 525 309
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5813	24 325 975	29 235 579	8 826 176
Залог объектов недвижимости	5814	783 076	122 247	230 130



Руководитель (подпись) Левин Александр Николаевич (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

## ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (далее, «Общество») за 2022 год, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, действующими в Российской Федерации.

### I. Общие сведения

**Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб специализированный застройщик»** (сокращенное фирменное наименование – ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик») зарегистрировано МИ ФНС РФ № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство серия 78 № 008154770. Регистрация производилась на основании Федерального закона № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 г. и Протокола №1 общего собрания учредителей Общества от 22.11.2006 г.

В соответствии с Федеральным законом № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц» от 08.08.2001 г., в Единый государственный реестр юридических лиц 12.12.2006 г. внесена запись об ООО «Главстрой-СПб» за основным государственным регистрационным номером 1069847534360.

В феврале 2019 г. Единственным Участником Общества (Решение № 18 от 01.02.2019 г.) принято решение об утверждении новой редакции Устава (редакция №9). Редакция №9 Устава Общества зарегистрирована Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 28.02.2019 г. В Единый государственный реестр юридических лиц 28.02.2019 г. внесена соответствующая запись за государственным регистрационным номером 2197847817650.

В мае 2019 г. Единственным Участником Общества (Решение № 22 от 20.05.2019 г.) принято решение об утверждении новой редакции Устава (редакция №10). Редакция №10 Устава Общества зарегистрирована Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 05.06.2019 г. В Единый государственный реестр юридических лиц 05.06.2019 г. внесена соответствующая запись за государственным регистрационным номером 2197848146725.

В октябре 2019 г. Единственным Участником Общества (Решение № 43 от 03.10.2019 г.) принято решение об утверждении новой редакции Устава (редакция №11). Редакция №11 Устава Общества зарегистрирована Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 10.10.2019 г. В Единый государственный реестр юридических лиц 10.10.2019 г. внесена соответствующая запись за государственным регистрационным номером 7197848249174.

В июле 2020 г. Единственным Участником Общества (Решение от 02.07.2020 г.) принято решение о внесении изменений № 1 в редакцию Устава №11. Изменения №1 Редакции №11 Устава Общества зарегистрированы Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 13.07.2020 г. В Единый государственный реестр юридических лиц 13.07.2020 г. внесена соответствующая запись за государственным регистрационным номером 2207803370916.

В апреле 2022 г. Единственным Участником Общества (Решение № 14 от 11.04.2022 г.) принято решение об утверждении новой редакции Устава (редакция №12). Редакция №12 Устава Общества зарегистрирована Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу



18.04.2022 г. В Единый государственный реестр юридических лиц 18.04.2022 г. внесена соответствующая запись за государственным регистрационным номером 2227801145306.

### Место нахождения Общества

Место нахождения Общества и хранения документов: *Россия, 199034, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, наб Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А, помещ. 2-Н, ком. 65.*

Общество по адресу места нахождения стоит на учете в Межрайонной ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу, Свидетельство серия 78 № 008154771, ИНН 7839347260, КПП 780101001, дата постановки на учет 06.06.2008 г. В августе 2015г. организация была поставлена на учет в МИФНС №1 по крупнейшим налогоплательщикам по г. СПб. В ноябре 2018г. организация снята с учета в МИФНС №1 по крупнейшим налогоплательщикам и переведена в Межрайонной ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу.

В мае 2022 года внесена запись об уточнении юридического адреса за государственным регистрационным номером 2227801480630 от 23.05.2022.

В 2011 г. по месту нахождения дополнительного офиса создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 199106, Санкт-Петербург, Средний пр., В.О., дом 86, офис 434-449. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 01.12.2011 г. № 1460215. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 01.11.2011 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – Межрайонная ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу (код 7801). Присвоен КПП 780145001.

В 2013 г. по месту нахождения офисов продаж созданы следующие обособленные подразделения Общества:

- по адресу: 194362, Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Федора Абрамова, 8. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 03.09.2013 №3361546. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №17 по Санкт-Петербургу (код 7802). Присвоен КПП 780245002.

- по адресу: 198095, Санкт-Петербург, ул. Шкапина, участок 1. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 03.09.2013 №1371180. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №8 по Санкт-Петербургу (код 7839). Присвоен КПП 783945001.

- по адресу: 197229, Санкт-Петербург, ул. 3-я Конная Лахта, уч. 2 (у дома 45). Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 09.09.2013 №3137944. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №26 по Санкт-Петербургу (код 7814). Присвоен КПП 781445001.



В декабре 2015г. был зарегистрирован филиал в Московской области, г. Железнодорожный. Уведомление о постановлении на учет № 264543976 от 29.12.2015г.

В 2018 г. по месту нахождения офиса продаж создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 4, литер А. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 06.09.2018 г. № 473728531. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 23.08.2018 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – Межрайонная ИФНС России № 26 по Санкт-Петербургу (код 7814). Присвоен КПП 781445002.

В 2019 г. по месту нахождения дополнительного офиса создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 123022, Москва, Рочдельская ул., дом 30. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 27.02.2019 г. № 499856644. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 01.02.2019 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – ИФНС России № 3 по г. Москве (код 7703). Присвоен КПП 770345001. В сентябре 2021 года обособленное подразделение закрыто. Дата снятия с учета – 06.09.2021г.

В 2021 г. по месту нахождения дополнительного офиса создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 125009, Москва, Тверская ул., дом 6, стр. II. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 10.09.2021 г. № 617912484. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 02.08.2021 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – ИФНС России № 10 по г. Москве (код 7710). Присвоен КПП 771045001.

#### Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 31.12.2022г. составляет 1 500 000 000 руб. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей участников.

Доли в Уставном капитале оплачены полностью.

#### Участники Общества

№п/п	Данные об Участнике	Размер доли (%)	Номинальная стоимость (руб.)
1	Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-Инвест», ОГРН 5067746336235, ИНН 7704612940, место нахождения: Российская Федерация, 119992, г. Москва, Пречистенская наб., д.45/1	100	1 500 000 000

В 2022 г. изменений в составе участников Общества не происходило.

#### Аудитор Общества

В Обществе проводится обязательный аудит деятельности в соответствии с требованиями статьи 5 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» № 307-ФЗ от 30.12.2008 г.

На основании Решения Единственного Участника Общества аудитором деятельности Общества за 2022г. является ООО «АКФ ПромСтройФинанс» ИНН 9701097597, ОГРН 5177746386516.

ООО «АКФ ПромСтройФинанс» создано путем реорганизации в форме преобразования, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 26.12.2017 г., правопродшественником организации является ЗАО «АКФ ПромСтройФинанс» (ОГРН 1027739052758).

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов ассоциации «Содружество» (основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11806001886).

### **Саморегулирование**

В целях соблюдения требований норм Градостроительного кодекса РФ ООО «Главстрой-СПб – специализированный застройщик» является членом Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга», регистрационный номер 487 от 24.12.2009, Саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение проектировщиков», регистрационный номер 884 от 12.09.2019 и Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение изыскателей», регистрационный номер 264 от 30.09.2019.

### **Реестр**

В связи с тем, что Общество не является акционерным, реестр не ведется.

### **Органы Управления Общества**

Органами управления Общества являются:

1. Общее Собрание Участников Общества;
2. Совет Директоров Общества;
3. Генеральный Директор Общества

Согласно Уставу Общества, высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. При принятии решений на общем собрании участников ООО «Главстрой-Инвест» имеет 100% голосов.

В Обществе сформирован Совет директоров. Согласно Уставу Общества, Совет Директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Уставом Общества и Федеральным законом № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998г. к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества.

На 31.12.2022г. в Обществе действует Совет директоров в составе 6 человек.

Лица, являвшиеся членами Совета директоров Общества в 2022г., не являлись участниками Общества в указанный период.



В период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. руководство текущей деятельностью Общества осуществлял Генеральный директор Лелин Александр Николаевич, избранный на основании Протокола № 2 Внеочередного Общего Собрания Участников Общества от 18.01.2017г., переизбранный на основании решения единственного участника № 58 от 17.01.2020г в связи с истечением срока полномочий. Переизбранный на основании решения единственного участника №60 от 20.01.2023 в связи с истечением срока полномочий.

Лелин Александр Николаевич долей в уставном капитале Общества в 2022 г. не имел.

### **Основные направления деятельности Общества**

Приоритетным направлением деятельности Общества в 2022г. являлась реализация крупных инвестиционных проектов в области возведения многоквартирных жилых домов квартальной застройки, а также строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры на территории Санкт-Петербурга и Московской области. К сфере деятельности Общества относился широкий спектр работ и услуг, в том числе девелопмент, проектирование, строительство, реконструкция, эксплуатация жилых и нежилых зданий и сооружений.

В 2022г. Общество вело реализацию следующих проектов:

1) *проект жилищного строительства «Северная долина»* на основании Постановлений Правительства Санкт-Петербурга № 1647 от 28.12.2006 г., № 405 № 10.04.2007 г., № 428 от 18.06.2013 г., Договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 02/ЗК-06715 от 25.06.2007 г. с КИО (КУГИ) Санкт-Петербурга.

В 2022 году закончено строительство:

Объектов IV этапа 21 квартала жилого комплекса «Северная Долина корп. 30, 32, 34 – жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения, корп. 31, 35, 36, 39, 40, 41, 42 – жилые дома со встроенными помещениями, корп. 37, 38, 43 – жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, корп. 29, 33 –надземная автостоянка закрытого типа на 499 м/мест. Получены Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, выданные Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга: №78-03-02-2022 корпуса 30,31,32; № 78-03-08-2022 корпуса 34,35; № 78-03-06-2022 корпус 36; № 78-03-10-2022 корпуса 37,38,39,40; № 78-03-19-2022 корпуса 41,42,43; №78-03-02-2022 корпус 29; №78-03-08-2022 корпус 33;

Объекта квартала 21 проекта «Северная Долина»: Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест – корпус 46. Получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-31-2022, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

В 2022 году завершается строительство:

объекта инфраструктуры 21 квартала жилого комплекса «Северная Долина» дорога ул. Главная (от ул. Центральная до ул. Новая). Разрешение на строительство №78-003-0518-2021. Идет процесс получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

В 2022 году продолжается строительство:

объектов I этапа 21 квартала жилого комплекса «Северная Долина» (корпуса 1, 2) жилые дома. Разрешение на строительство №78-003-0396.1-2017;



объектов III этапа 21 квартала жилого комплекса «Северная Долина» (корпус 15) наземные автостоянки закрытого типа на 499 м/м, (корпуса 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28) жилые дома. Разрешение на строительство №78-003-0392.1-2017;

объекта квартала 13 проекта «Северная Долина»: Поликлиника для детей с отделением скорой помощи на 384 посещения в смену, в соответствии с разрешением на строительство 78-003-0478-2020, выданным службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

объекта квартала 13 проекта «Северная Долина»: Поликлиника для взрослых с женской консультацией и отделением скорой помощи на 960 посещений в смену, в соответствии с разрешением на строительство 78-003-0484-2020, выданным службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

В 2022 начато строительство:

объекта инфраструктуры жилого комплекса «Северная Долина» дорога: Толубеевский проезд - 3 этап (от ул. Михаила Дудина до ул. Николая Рубцова). Разрешение на строительство №78-003-0544-2022, выданное Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

объекта инфраструктуры жилого комплекса «Северная Долина» дорога: ул. Меркурьева на участке от Толубеевского проезда до пр. Энгельса. Разрешение на строительство №78-003-0538-2022, выданное Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

объекта инфраструктуры жилого комплекса «Северная Долина» дорога: Ул. Меркурьева от улицы Ф. Абрамова до Толубеевского проезда. Разрешение на строительство № 78-003-0533-2022, выданное Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

объекта квартала 21 проекта «Северная Долина»: Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест – корпус 47. Разрешение на строительство № 78-003-0514-2021, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

объекта квартала 21 проекта «Северная Долина»: Общеобразовательная школа на 1750 учащихся – корпус 48 (49). Разрешение на строительство № 78-003-0528-2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: Общеобразовательная школа на 825 учащихся - корпус 24. Разрешение на строительство № 78-003-0460-2019, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

В 2022 году завершено проектирование:

объекта квартала 20 проекта «Северная Долина»: Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест – корпус 21. Получено разрешение на 14.12.2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2) **проект жилищного строительства «Юнтолово»** на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга № 1646 от 28.12.2006 г. и Договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства № 00/ЗКС-04244(17) от 02.03.2007 г. с КУГИ Санкт-Петербурга.

В 2022 г. продолжалось строительство двух многоэтажных отдельностоящих наземных закрытых автостоянок (корпус 2 на 496 м/м и корпуса 4 на 496 м/м), в соответствии с разрешениями на строительство 78-015-0740-2021 и 78-015-0741-2021, выданными службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 19 апреля 2021 г.



В 2022 г. продолжалось строительство объектов 4-го квартала (жилые корпуса 1,3,5,7,8,9,10,11,12) жилого комплекса «Юнтолово» на основании разрешения на строительство № 78-015-0646.1-2019, выданного службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 05 апреля 2019 г. в отношении указанных жилых корпусов получено заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

В 2022 г. начаты работы по строительству корпусов 3 и 4 (этап 1.1.) 35-го квартала жилого комплекса «Юнтолово» в соответствии с разрешением на строительство № 78-003-0510-2021 выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 07.06.2021 г.

В 2022 г. завершено проектирование объекта, расположенного на территории квартала 35 проекта «Юнтолово»: Многоэтажная отдельностоящая наземная закрытая автостоянка этап 2 корпус 10. Получено разрешение на строительство № 78-015-0774-2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 16 апреля 2022 г.

В 2022 г. начато строительство общеобразовательной школы на 825 учащихся – корпус 13 в квартале 4 согласно разрешению на строительство № 78-015-0765-2021, выданному службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 26 ноября 2021 г.

В 2022 г. начато строительство дошкольной образовательной организация (ДОО) на 200 мест – корпус 6 в квартале 4 согласно разрешению на строительство № 78-015-0764-2021, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 26 ноября 2021 г.

В 2022 г. выполнялась проектирование объекта «Жилой комплекс с объектами обслуживания населения «Юнтолово». Квартал 34. Этап 1. Жилые дома – корп. 1, 2, 3, 4, 5. Жилые дома со встроенными помещениями – корпуса 7, 8, 9. Этап 2. Жилой дом со встроенными помещениями – корп. 10. Жилые дома – корпуса 12, 14, 15, 16, 17» в квартале 34. Велись работы по согласованию материалов архитектурно-градостроительного потенциала территории(АГПТ) квартала 34.

В 2022 выполнялось проектирование объект «жилой комплекс с объектами обслуживания населения. Район «Юнтолово». Этап 3. Гипермаркет – Корпус 6» в квартале 1.

В 2022 г. завершено проектирование объекта, расположенного на территории квартала 34 проекта «Юнтолово»: Многоэтажная отдельностоящая наземная открытая автостоянка этап 3 корпус 6. Получено разрешение на строительство № 78-015-0788-2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 05 августа 2022 г.

В 2022 г. завершено проектирование объекта, расположенного на территории квартала 34 проекта «Юнтолово»: Многоэтажная отдельностоящая наземная закрытого типа автостоянка этап 4 корпус 11. Получено разрешение на строительство № 78-015-0787-2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 05 августа 2022 г.

В 2022 г. завершено проектирование объекта, расположенного на территории квартала 34 проекта «Юнтолово Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест. Получено разрешение на строительство № 78-015-0794-2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 19 сентября 2022 г.

В 2022 г. продолжалось строительство уширения временной дороги (участок М6 – до существующей Коннолахтинской дороги) с устройством дополнительной полосы длиной 80 метров для организации обособленного правого поворота.



В 2022 г. продолжалось строительство благоустройства территории общего пользования Гринфингер 5 и благоустройство территории общего пользования. Детская площадка. Этап 2,3,4,5.

В 2022 г. завершено проектирование объекта, расположенного на территории квартала 31 Дошкольная образовательная организация (ДОО) на 200 мест. Этап 3. Получено разрешение на строительство № 78-015-0791-2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 26 августа 2022 г.

В 2022 г. завершено проектирование объекта, расположенного на территории квартала 31 Общеобразовательная организация на 1200 учащихся. Получено разрешение на строительство № 78-015-0800-2022, выданное службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 19 октября 2022 г.

3) **Проект «Столичный»** - проект комплексного освоения территории строительство многоэтажного и среднеэтажного жилья, рассчитанный для проживания более 18 тысяч семей, проект ориентирован на создание современного и комфортабельного жилья эконом класса в экологически благоприятном районе городского округа Балашиха Московской области.

Реализуется на территории 66,8 Га, сроки реализации проекта - 2012 – 2025 г., предполагает строительство более 495 тыс. кв. м жилья, а также объектов торговой, развлекательной и социальной, бытовой и культурной инфраструктуры.

В 2022 году завершены строительством и введены в эксплуатацию:

17-ти этажный 7-секционный жилой дом № 17 Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Министерство жилищной политики Московской области 10.01.2022 за RU50-50-20527-2022

17-ти этажный 1-секционный жилой дом № 19 Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Министерство жилищной политики Московской области 11.01.2022 за № RU50-50-20531-2022

17-ти этажный 1-секционный жилой дом № 20 Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Министерство жилищной политики Московской области 10.01.2022 за № RU50-50-20526-2022

17-ти этажный 1-секционный жилой дом № 21 Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Министерство жилищной политики Московской области 11.01.2022 за № RU50-50-20530-2022

Общеобразовательная школа на 1100 мест. Разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Министерство жилищной политики Московской области 31.10.2022 за № RU50-50-22555-2022

Так же в Администрацию г.о. Балашиха были переданы такие значимые для города социальные объекты как кабинет врача общей практики, включая все необходимое медицинское оборудования, два детсада на 60 и 75 мест, помещение под отделение полиции.

### **Выпуск облигаций**

В 2022 году Общество не выпускало и не размещало облигации.

## Выпуск векселей

С момента регистрации в качестве юридического лица до настоящего времени Общество не выпускало векселей.

## Планы будущей деятельности Общества

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» планирует продолжать реализацию крупных инвестиционных проектов в области возведения зданий жилищного, социального и общественного назначения на территории Санкт-Петербурга. В 2022 году планируется дальнейшее строительство объектов «Северная Долина», «Юнтолово».

Общество не планирует изменение профиля деятельности.

В 2022г. Общество и, реализуемые им проекты, неоднократно становились номинантами и победителями престижных конкурсов. ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» - один из лидеров отрасли, удостоенный высоких профессиональных наград.

Гребной клуб «Причал Ю» стал «Проектом года» конкурса «Строитель года 2022».

Компания «Главстрой Санкт-Петербург» получила сразу 2 премии на конкурсе «Гранд Петра AWARDS 2022»:

- ЖК «Юнтолово» победил в номинации в «Лучший объект комплексного освоения территории» в народном голосовании;
- 469 школа в ЖК «Северная долина» выиграла в номинации «Юности честное зеркало».

Девелопер вышел в финал сразу в двух номинациях конкурса «Доверие потребителя»:

- ЖК Северная долина», 18 очередь. Номинация: «Лучший строящийся ЖК комфорт-класса»;
- ЖК «Юнтолово», 5 очередь. Номинация: «Лучший реализованный проект жилого комплекса комфорт-класса в Санкт-Петербурге».

Жилой комплекс «Юнтолово» стал финалистом конкурса «Рекорды рынка недвижимости» в номинации «Концепция регионального объекта №1».

«Главстрой Санкт-Петербург» вошел в «Рейтинг строительных компании 2022» от издания «Деловой Петербург» и получил Диплом «За вклад в развитие городской среды и темпы строительства социальных объектов».

Взрослая и детская поликлиники в ЖК «Северная долина» награждены Дипломом I степени в номинации «Лучший объект проектирования» Конкурса «Лидер строительного качества 2022».

Жилой экорайон «Юнтолово» занял первое место в номинации «ЭкоРегион» Национальной Экопремии от издания «Комсомольская правда».

«Главстрой Санкт-Петербург» был признан лучшей социально ответственной компанией конкурса «СТРОЙМАСТЕР-2022».

«Главстрой Санкт-Петербург» сохранил позиции в ТОП-5 рейтинга от ЕРЗ:

- ТОП-2 по объему введенного жилья в 2022 году (за первое полугодие);
- ТОП-4 по объему текущего строительства.

Сразу оба объекта компании получили дипломы на градостроительном конкурсе жилых комплексов-новостроек ТОП ЖК 2022 (ЕРЗ): жилой комплекс «Юнтолово» занял III место в номинации: «Лучший комплекс-новостройка, доступное жилье», Квартал комфорт-класса ЖК «Северная долина» награжден Дипломом «Умный дом класса D».

Сразу два объекта компании вышли в финал премии «ТОП ЖК-2023»:

- «Лучший проект в Российской Федерации, масштабная застройка свободных территорий» («Северная долина» и «Юнтолово»);
- «Лучший жилой комплекс-новостройка в г. Санкт-Петербурге, доступное жилье» («Юнтолово»).

### **Допущение непрерывности деятельности**

При формировании финансовой отчетности Обществом предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Риск потери деловой репутации у Общества отсутствует. Общество осуществляет свою деятельность с соблюдением норм правового и налогового законодательства, применяет систему этических норм, определяющих поведение своих сотрудников, а также обеспечивает своевременное исполнение обязательств перед контрагентами и государственными органами.

На основании внутренней оценки текущей ситуации по состоянию на отчетную дату Общество не видит проблем с возвратом дебиторской задолженности.



## II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год подготовлена на основе Положений учетной политики, утвержденной 28.12.2021 года.

### 1. Основа составления

Бухгалтерский отчет сформирован исходя из условий хозяйствования в 2022 году и заключенных договоров, во исполнении требований Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ (ред. от 04.11.2014г.) «О бухгалтерском учете»; Налогового кодекса РФ с учетом изменений и дополнений, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 09.12.1998г. № 60н; Приказа Минфина России от 29.07.1998г., утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н.

### 2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции.

Дебиторская и кредиторская задолженности, финансовые вложения в иностранной валюте, отражаются в учете и в бухгалтерской отчетности в рублях в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют.

Переоценка обязательств, выраженных в иностранной валюте, производится ежемесячно. Если в договоре указан особый курс проведения платежей, переоценка задолженностей производится согласно условий договора.

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте при пересчете отнесены на финансовые результаты как прочие доходы/расходы.

Курсы валют:

Валюта	на 31 декабря 2022 г., руб.	на 31 декабря 2021 г., руб.	на 31 декабря 2020 г., руб.
1 доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
1 Евро	75,6553	84,0695	90,6824

### 3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Предприятие ведет учет расчетов по обязательствам в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по задолженности и по выданным авансам.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».

Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих доходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие доходы».

#### 4. Нематериальные активы

Первоначальная стоимость определяется в соответствии с требованиями ПБУ 14/2007.

#### 5. Основные средства

Учет основных средств с 2022 года ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, на балансовом счете 01 «Основные средства».

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление.

Организация не производит *переоценку* объектов основных средств.

*Амортизация* объектов основных средств начисляется линейным способом по группам, установленных постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1, исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования.

Компания не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Порядок применения ФСБУ 6/2020 альтернативный, с 2022 года.

Компания не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2021 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2021 года.

#### 6. Учет аренды

Компания применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год перспективно.

По каждому договору аренды единовременно признается на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются. В целях применения настоящего пункта стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. Применена ставка 12,5%

Компания не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется настоящий Стандарт.

## 7. Корректировки в отчетности в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018

В отчетности за 2022 год внесены корректировки к данным на 31.12.2021 год в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018. Скорректирован баланс, изменения отражены в отчете об изменении капитала, отчет о финансовом результате не корректировался.

Наименование показателя	код	Данные отчетности за 2021 год	Межотчетная корректировка ФСБУ 6/2020	Межотчетная корректировка ФСБУ 25/2020	Данные отчетности за 2022 год
		на 31 декабря 2021	на 31 декабря 2021	на 31 декабря 2021	на 31 декабря 2021
<b>АКТИВ</b>					
Основные средства в организации	11501	142 833	12 351	-	155 184
Арендованное имущество	11509	-	-	391 586	391 586
Доходные вложения в материальные ценности	1160	571 616	269	-	571 885
Отложенные налоговые активы	1180	3 722 829	- 3	162 040	3 884 866
<b>ИТОГО</b>			<b>12 616</b>	<b>553 626</b>	
<b>ПАССИВ</b>					
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 394 831	10 061	-	9 404 892
Отложенные налоговые обязательства	1420	4 625 937	2 555	162 040	4 790 532
Арендные обязательства	14503	-	-	391 586	391 586
<b>ИТОГО</b>			<b>12 616</b>	<b>553 626</b>	

## 8. Порядок учета затрат на капитальное строительство

В связи с изменениями в закон 214-ФЗ, связанными с запретом на привлечение денежных средств дольщиков на расчетные счета застройщика и началом работы через счета эскроу, в 2019 году внесены изменения в учетную политику Общества в части учета затрат на капитальное строительство



Под затратами на капитальное строительство понимаются затраты, связанные с осуществлением:

- капитального строительства в форме нового строительства – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- капитального строительства в форме реконструкции, которая приводит к изменению параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**Инвентарная стоимость** строительства объекта складывается из капитальных затрат по его возведению: стоимости проектно-изыскательских работ и СМР, внутренних систем и инженерного оборудования, подводки к наружным сетям водоснабжения, канализации, тепло-, электро- и газоснабжения и т.д., приобретению оборудования, работы по монтажу оборудования, благоустройству и озеленению прилегающей территории, прочие капитальные затраты, затрат, связанных с вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору, суммы расходов на содержание застройщика.

**Прямые расходы** объектов, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу, учитываются на счете 20.30 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» в разрезе отдельного проекта и по каждому объекту учета расходов.

**Прямые расходы** прочих объектов, учитываются на счете 08.33.1 «Капитальное строительство» в разрезе отдельного проекта и по каждому объекту учета расходов.

Учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отдельных периодов до ввода объекта в эксплуатацию или полного производства соответствующих работ и затрат.

**Прямые расходы** каждого проекта подразделяются на следующие группы:

- Прямые расходы объектов строительства
- Прямые расходы очереди (общие для нескольких объектов)
- Прямые расходы квартала застройки (общие для нескольких очередей)
- Прямые расходы проекта (общие для всего проекта)
- Расходы, на создание объектов социальной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность, строящиеся за счет средств участников долевого строительства

**Расходы, общие для нескольких объектов, очередей и всего проекта** списываются со счетов учета общих расходов на стоимость объектов строительства в периоде определения финансового результата по объектам в части, относящейся к таким объектам.

**Инвентарная стоимость** законченного объекта строительства формируется из:

- расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов корпуса;
- общих расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов очереди (пропорционально застраиваемой площади);
- общих расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов квартала (пропорционально застраиваемой площади);
- общепроектных расходов (пропорционально застраиваемой площади).



***Для объектов строительства, расчеты по которым с участниками долевого строительства не ведутся через счета эскроу:***

Прямые расходы, собранные на счете 08.33 по возведению объекта, завершеного строительством и вводимого в эксплуатацию с учетом капитализированного НДС, отраженного на счете 19.33.1 по данному объекту формируют себестоимость строительства в полном объеме.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Расходы очереди» распределяются на себестоимость отдельных объектов очереди, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площадей сдаваемых объектов. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту «Расходы очереди» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Расходы квартала» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади квартала. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту ««Расходы квартала»» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Общепроектные» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади проекта. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту ««Общепроектные»» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, на создание объектов социальной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность, строящиеся за счет средств участников долевого строительства, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС), распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле объектов, в договорах участия в долевом строительстве и проектной декларации, которых предусмотрено покрытие расходов на создание объектов социальной инфраструктуры за счет денежных средств участников долевого строительства.

***Для объектов строительства, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу:***

Прямые расходы, собранные на счете 20.30 по возведению объекта, завершеного строительством и вводимого в эксплуатацию с учетом НДС, отраженного на счете 19.33.0 по данному объекту формируют себестоимость строительства в полном объеме.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Расходы очереди» распределяются на себестоимость отдельных объектов очереди, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площадей сдаваемых объектов. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту «Расходы очереди» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Расходы квартала» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади квартала. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту ««Расходы квартала»» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Общепроектные» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади проекта. Одновременно

НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту ««Общепроектные»» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, на создание объектов социальной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность, строящиеся за счет средств участников долевого строительства», собранные на счете 20.30 (с учетом НДС), распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле объектов, в договорах участия в долевом строительстве и проектной декларации, которых предусмотрено покрытие расходов на создание объектов социальной инфраструктуры за счет денежных средств участников долевого строительства.

Плата за право заключения договора аренды земельных участков учитывается на счете 08.33 «Вложения во внеоборотные активы» или 20.30 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» в течение срока основного договора аренды земельного участка как затраты на строительство в стоимости строящегося здания.

Затраты на приобретение права аренды земельного участка признаются в бухгалтерском учете долгосрочными инвестициями и относятся на увеличение фактических затрат по строительству объекта и формируют инвентарную стоимость построенного объекта.

## 9. Инвестиционная деятельность

Инвестиционная деятельность общества обусловлена наличием договоров аренды земельных участков по следующим объектам:

- *проект «Северная Долина»*
- *проект «Юнтолово»*
- *проект «Столичный».*

В процессе строительства Общество выступает в качестве *застройщика*.

Инвестиционная деятельность по объектам «Столичный» в 2022 году осуществляется с привлечением на специальные расчетные счета денежных средств дольщиков согласно Федерального Закона от 30.12.2004 г № 214-ФЗ по разрешениям на строительство полученным до 1 июля 2018 г. и на счета эскроу для объектов «Северная Долина», «Юнтолово» по которым разрешение на строительство получено после 1 июля 2018г.

Согласно *Закона №214-ФЗ* денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

*Цена договора долевого участия* по объектам, строящимся по разрешениям на строительство, полученным до 1 июля 2018г, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Предусмотренные Законом №214-ФЗ ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, *расходуются Застройщиком по своему усмотрению*.

В договорах долевого участия по объектам, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018г, либо не получено заключение о степени готовности объектов,



вознаграждение застройщика не выделяется, строительство объектов ведется за счет привлечения целевого кредита.

Застройщик ведет отдельный учет доходов, полученных в рамках целевого финансирования и расходов, произведенных в рамках целевого финансирования.

**Расходы Застройщика на:**

- оплату общих административно-хозяйственных расходов;
- оплату рекламы, агентских расходов;
- коммерческих расходов;
- оплату процентов по займам и кредитам;
- оплату расходов по устранению недоделок, повреждений, выявленных после ввода объекта в эксплуатацию;

оплачиваются из денежных средств Застройщика полученных в том числе в оплату услуг застройщика, либо за счет целевого кредита в доле, относящейся к инвестируемым объектам.

## 10. Финансовые вложения

Все инвестиции и финансовые активы независимо от срока размещения средств отражаются на счете 58 «Финансовые вложения». Финансовые вложения оцениваются в учете в сумме фактических затрат, понесенных инвестором. Учет и списание инвестиций и финансовых активов производится по каждой единице актива. Финансовые вложения, по которым может быть определена текущая рыночная стоимость, отражаются в учете на конец года по текущей рыночной цене.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений при условии появления признаков обесценения финансовых вложений.

## 11. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Обществом ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказания услуг. В составе материально-производственных запасов учитываются также средства труда (инвентарь и хозяйственные принадлежности), срок полезного использования не превышает 12 месяцев.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление.



## 12. Незавершенное производство

Незавершенное производство отражается в учете по прямым статьям затрат. В соответствии с правилами, установленными п. 19 ПБУ 10/99, в бухгалтерском учете расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями, в соответствии с принципом соответствия доходов и расходов. Если связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, то расходы признаются путем их обоснованного распределения между отчетными периодами. В целях формирования достоверного финансового результата в каждом отчетном периоде себестоимость услуг списывается на финансовый результат в случае получения выручки по номенклатурной группе формирования затрат. В случае отсутствия выручки по номенклатурной группе себестоимость услуг формирует остатки незавершенного производства.

Для объектов, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу, расходы, накопленные по счету 20.30 на последний день месяца, списываются ежемесячно по объекту накопительным итогом в пропорции проданной площади по договорам долевого участия к общей продаваемой площади объекта в корреспонденции Дт 90.02.1 Кт 20.39

## 13. Готовая продукция и товары для продажи

Учет покупных товаров, предназначенных для перепродажи, ведется в соответствии с ФСБУ «Запасы», на балансовом счете 41 «Товары».

При реализации или ином выбытии их оценка производится по себестоимости единицы товаров.

Общество принимает к учету имущество, построенное в рамках инвестиционного проекта (жилые и нежилые помещения, машино-места в паркингах) и оставшееся в распоряжении Застройщика, как **готовую продукцию** с отражением на счете 43.

**На счете 43**, переведенное в разряд объектов недвижимости имущество, предназначенное для реализации, учитывается с момента завершения строительства до получения свидетельства о собственности на данное имущество.

На дату получения свидетельства о собственности объекты недвижимости как готовые к продаже переводятся **на счет 41**, на котором и учитываются до момента реализации.

## 14. Задолженность покупателей и заказчиков

Общество ведет учет задолженности покупателей и заказчиков в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Учет расчетов с покупателями ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» отдельно по задолженности покупателей и полученным авансам.

В бухгалтерской отчетности расчеты с покупателями и заказчиками отражаются с учетом резерва по сомнительным долгам.

## 15. Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной в уставе Общества. Общество может формировать резервный капитал.

## 16. Кредиты и займы полученные, проценты по долговым обязательствам

Предприятие учитывает *кредиты и займы*, полученные на срок не более 12 месяцев на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы, полученные на срок более 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Порядок отнесения *начисленных процентов* по заемным средствам определяется целью привлечения кредита и займа:

- если цель кредита(займа) – приобретение или строительство основных средств, то начисленные проценты до того момента, как имущество оприходовано, завершено строительство включаются в:

- первоначальную стоимость основных средств (до того момента, как основное средство было отражено на счете 01 «Основные средства»),

- отражаются по дебету счета 08.3 «Строительство объектов основных средств» (работы, связанные со строительством основного средства уже начаты).

Если заемные средства не предназначены для приобретения или создания основных средств, то начисленные проценты по таким заемным средствам включаются в прочие расходы и учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Если же проценты начислены после того как имущество оприходовано:

- вся сумма начисленных процентов включается в прочие расходы и учитывается на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для целей налогового учета расходы в виде процентов по долговым обязательствам (кредитам, займам) включаются согласно пп.2 п.1 ст.265 НК РФ с в состав внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных ст.269 Налогового Кодекса.

## 17. Резервы

В 2022 году Общество создавало оценочные резервы.

Согласно Приказу Минфина от 24.12.2010 №186н «О внесении изменений в нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету», и внесенных изменений в Положение по ведению бухгалтерского учета с 2011 года Компания отражает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы согласно требованиям ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», путем создания следующих резервов:

- резерв на предстоящую оплату отпусков;

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- резерв на предстоящих расходов на достройку в т.ч. на работы по благоустройству, на работы по подключению к инженерным сетям, работы МОП и прочие.
- оценочные обязательства по судебным расходам

## 18. Признание доходов

Согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н (в редакции от 27.11.2020г.), доходом от обычных видов деятельности для целей бухгалтерского учета является выручка, которую организация получает регулярно, систематически, занимаясь основными видами деятельности, включая доходы от сдачи в аренду (субаренду). Полученные доходы отражаются на счете 90 «Продажи».

Организация, являясь застройщиком, привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости согласно Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Полученные от инвесторов (физических лиц и юридических лиц) денежные средства по договорам долевого участия признаются в части, определенной по договору долевого участия доли на финансирование строительства, инвестиционными средствами и не являются доходами Компании, в части доли на финансирование вознаграждения застройщика авансовыми платежами и признается доходом Компании пропорционально сроку реализации договора.

В 2022 году в договорах долевого участия, расчеты по которым ведутся с использованием счетов эскроу, не выделяется вознаграждение. Средства дольщиков по данным договорам для целей бухгалтерского учета не являются целевыми и их учет до момента раскрытия счета эскроу ведется по дебету забалансового счета 009 «Средства дольщиков на счетах эскроу». Для целей налогового учета средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу приравниваются к средствам целевого финансирования на основании изменений, внесенных в пп. 14 п.1 ст. 251 НК в редакции в ред. ФЗ от 09.11.2020 N 368-ФЗ применяющейся ретроспективно с 01.01.2020

Учет расчетов по инвестиционным средствам по долевого строительству ведется на следующих счетах бухгалтерского учета:

- заключение договора долевого строительства на счет 86 «Целевое поступление», в т. ч.:

- 86.33.2, Целевое финансирование по договорам (ДДУ)
- 86.33.4, Финансирование услуг заказчика-застройщика
- 86.33.6, Финансирование по ДДУ с использованием счетов эскроу

- расчеты с участниками по долевого строительству ведутся на счете 76.33, в т.ч.:

76.33.3, Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства(ДДУ)

76.33.5, Расчеты по финансированию услуг заказчика-застройщика (не облагаемое НДС)

76.33.6, Расчеты с дольщиками по ДДУ с использованием счетов эскроу



#### 76.33.9, Прочие расчеты с дольщиками

По счету 76.33.9 отражаются переплаты участников долевого строительства, подлежащие возврату, а также расчеты по начисленным пеням за просрочку оплаты.

При составлении финансовой отчетности:

- дебетовое сальдо счета 76.33.3 отражается в составе оборотных активов по строке баланса «Расчеты с участниками долевого строительства»;
- кредитовое сальдо счета 86.33.2 отражается в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств (в зависимости от срока погашения) по строке баланса «Обязательства перед участниками долевого строительства»
- дебетовое сальдо счета 76.33.5 отражается в составе оборотных активов по строке баланса «Расчеты с покупателями и заказчиками»;
- кредитовое сальдо счета 86.33.4 отражается в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств (в зависимости от срока погашения) по строке баланса «Авансы полученные»;
- до даты раскрытия счетов эскроу по проекту дебетовое сальдо счета 76.33.6 сворачивается с кредитовым сальдо 86.33.6 и в финансовой отчетности не отражается.

**Выручка от постоянной части вознаграждения застройщика** признается ежемесячно по каждому объекту строительства по следующему алгоритму:

- в первый месяц реализации проекта – сумма вознаграждения застройщика, деленная на количество месяцев, оставшихся до передачи объекта инвестированию участнику долевого строительства согласно договора долевого участия;
- в последующие месяцы реализации проекта – сумма признанной выручки за предыдущий месяц увеличенная на сумму вознаграждения застройщика по договорам текущего месяца деленную на количество месяцев, оставшихся до ожидаемой даты передачи объекта инвестированию участнику долевого строительства;

Выручка от оказания услуг Застройщика отражается с использованием счета 46 "Выполненные этапы по незавершенным работам", в корреспонденции со счетом 90.01.1 "Продажи".

При составлении финансовой отчетности дебетовое сальдо счета 46 указывается в строке баланса 12309 «Выполненные этапы по услугам застройщика».

Датой определения экономии средств, полученных на финансирование строительства Объекта и списания дебетового сальдо счета 46 по Объекту, Компания признает последний день месяца, в котором произошло завершение строительства, получено разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта (п.1 ст.8 Закона №214/ФЗ), и подписан хотя бы один акт на передачу объекта долевого строительства.

Формирование результата от деятельности Застройщика определяется после закрытия счетов 08.33.1 «Строительство объекта» с учетом счета 19.33.1 «НДС по капитальным вложениям по объекту» и счета 86.33.2 «Целевые поступления по объекту»:

**Выручка от реализации объектов строительства, строящимся по разрешениям на строительство полученным после 01.07.2018** и средства дольщиков по которым привлекаются на счета эскроу, учитываются в следующем порядке:

ежемесячно нарастающим итогом в сумме заключенного договора долевого участия умноженную на процент инвестиционной готовности, определяемый как отношение сумм,

накопленных на конец месяца по счетам 20.30 и 19.33.0 по объекты (с учетом распределяемых расходов) к планируемой инвестиционной стоимости объекта в корреспонденции счетов Дт.46.02 Кт 90.01.1, а также Дт 90.03 Кт 76.0Т (для нежилых помещений) в сумме заключенных договоров.

На дату передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи участнику долевого строительства формируются проводки в корреспонденции счетов Дт 62.01 Кт 46.02. а также Дт 76.0Т Кт 68.02 (для нежилых помещений и паркингов)

Средства дольщиков по данным договорам не являются целевыми в целях бухгалтерского учета и их учет до момента раскрытия счета эскроу ведется по дебету забалансового счета 009 «Средства дольщиков на счетах эскроу».

В дату раскрытия счетов эскроу делается проводка Дт 51 Кт 76.33.6 в аналитике каждого договора по проекту.

Для целей налогового учета выручкой от реализации признается экономия этих средств, рассчитанная как разница между привлеченными на счета эскроу средствами по Объекту и расходами застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Датой определения экономии средств, полученных на финансирование строительства Объекта, Компания признает последний день месяца, в котором произошло завершение строительства, получено разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта (п.1 ст.8 Закона №214/ФЗ), и подписан хотя бы один акт на передачу объекта долевого строительства.

Прочие доходы, не носящие системный характер, отражаются на счете 91 «прочие доходы и расходы».

## 19. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

### III. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества

#### 1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2022 года, балансовая стоимость нематериальных активов составила 26 032 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 7 419 тыс. руб., 31 декабря 2020 г.: 10 590 тыс. руб).

Общество имеет восемь товарных знаков, учтенных в качестве нематериальных активов.

В НМА также отражены учредительские права на журнал «Северная Долина», аудиовизуальные произведения и т.д.

На забалансовом счете 012.НМ.А отражены нематериальные активы, полученные в пользование:

- товарный знак в сумме единоразового фиксированного платежа по сублицензионному договору - 5 тыс.руб.
- лицензии и сертификаты на программное обеспечение и электронные версии отраслевых журналов на сумму – 19 695 тыс.руб.

Информация о нематериальных активах содержится в табличной части пояснений, раздел 1.

#### 2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 31 декабря 2022 года, балансовая стоимость основных средств составила 488 860 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 144 778 тыс. руб., 31 декабря 2020 г.: 315 113 тыс. руб.)

На 31.12.2022г. следующие основные средства арендованы:

Здание, общей площадью 2023,9 м2, СПб, наб. Л.Шмидта 5/16, литер А (Договор 01-А007139 от 26.12.07

Земельные участки СД, общей площадью 1717721 м2(Договор № 02/ЗК-06715, ред. ДС от 27.05.21)

Земельные участки ЮНТОЛОВО, общей площадью 4046133 м2 (Дог №00/ЗК-04244(17) ред. ДС 14 от 10.08.21)

Земельный участок ЮНТОЛОВО № 17/ЗР-00602/2021 от 04.08.2021 (врем.дороги)

Земельный участок 1509м2, СПб, наб. Л.Шмидта, д. 5/16, литер А (Дог № 01/ЗК-05210)

Земельный участок АД , ул. Садовая, д. 28-30, К. 1, Множ.лица , договор №10/ЗД-01745 (ПЗ) от 03.10.2000г.



Кофемашина Jura Impress F50 инв.№3272

Кофемашина Jura Impress Platinum F E80 инв №11469

Нежилые пом. 176,3м2, Средний пр.ВО, д.86, лит.А, Инж.эт, пом.21Н ком.68, пом 17Н ком.133,18,129-131

Нежилые пом. 43,1м2, Средний пр.ВО, д.86, лит.А, пом.18Н ком.53, 125

Нежилые пом. 61м2, Мск, Тверская, д.6, стр.2, пом.И ком.21,23,25

Нежилые помещения 287,07м2, Средний пр.ВО, д.86, лит.А (пом.15Н, пом.9Н, пом.17Н)

Открытая площадка (часть ЗУ общ.площадью 17 357 кв.м., кад. №78:15:0008070:2)

Парковочное место 37 (СПб, ул.Оптиков, д.4, корп.3, лит.А)

Парковочное место 43 (СПб, ул.Оптиков, д.4, корп.3, лит.А)

Парковочное место 87 (СПб, ул.Оптиков, д.4, корп.3, лит.А)

Парковочное место 98 (СПб, ул.Оптиков, д.4, корп.3, лит.А)

Часть Здания 1049,8 м2 (офис Лахта-2, 1 этаж, пом. 4-Н, ком. 1-5, 8-17, 24-25) - СПб, ул. Оптиков, д.3

Часть Здания 35 м2 (офис Лахта-2, часть помещ. 4-Н) - Оптиков, д.4, к.3

Часть Здания помещения 188,6 м2 (офис Лахта-2, 4 и 5 этаж, каб. 345, 400, 406)

Часть Здания помещения 301,9 м2 (офис Лахта-2; 4, 5 этажи, ком. 395,397,398,399,405) Оптиков, д.4к.2

Часть Здания помещения 52,2 м2 по адресу СПб, Средний проспект, 86, л.А (№57, 58 БТИ №14Н, к.13,14)

Часть комнаты №107 (нежил.пом. 8-Н) по адресу: СПб, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А (127 кв.м.)

Автомобиль Volkswagen Multivan, У014АХ177, 2002

Земельный участок 50:50:0040210:80, пл. 4079 кв.м, по договору 6517

Земельный участок 50:50:0040210:81, пл. 70864 кв.м, по договору 6518

Земельный участок 50:50:0040211:11359, пл. 11355 кв.м, по договору 6392

Земельный участок 50:50:0040211:5213 по договору № 6459

Земельный участок 50:50:0040211:5214 по договору № 6471

Земельный участок 50:50:0040211:5216 по договору № 6462

Земельный участок 50:50:0040211:5217 по договору № 6469

Земельный участок 50:50:0040211:5223 по договору № 6464

Земельный участок 50:50:0040211:5226 по договору № 6465

Земельный участок 50:50:0040211:5229, пл. 557 кв.м, по договору 6466

Земельный участок 50:50:0040211:5230, пл. 557 кв.м, по договору 6467

Земельный участок 50:50:0040214:97, пл. 4609 кв.м, по договору 6504

Офисное помещение по адресу: г. Москва Пречистинская наб. д.45/1 строение 2А эт. 1, пом.И. ком.11

Офисные помещения по адресу: г. Москва ул. Тверская д.6 стр.2

В качестве прав пользования активами приняты к учету следующие объекты:

Право пользования активом	Арендодатель / Договор	Начисленные проценты	Переменные арендные платежи	Улучшения предмета аренды	Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде
Здание, общей площадью 2023,9 м2, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга / Договор № 01-А007139 от 26.12.2007, срок аренды до 21.08.2056 г.	11 346	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотрена стоимость ППА в связи с увеличением цены договора
Земельный участок 1509м2, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга/ Договор № 01/ЗК-05210 от 20.10.2008 г., срок аренды до 21.08.2056 г.)	1 002	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельные участки под проект жилищного строительства «Северная Долина»	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга / Договор № 00/ЗКС-04244(17) от 02.03.2007 г., срок аренды до 31.12.2028 г.	5 602	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельные участки под проект жилищного строительства «Юнтолово»	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга / Договор № 00/ЗКС-04244(17) от 02.03.2007 г., срок аренды до 31.12.2028 г.	29 890	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок под проект жилищного строительства «Юнтолово», временные дороги	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга / Договор № 17/ЗР-00602/2021 от 04.08.2021 г., срок аренды до 03.02.2023 г.	1	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок, СПб, ул. Садовая, д. 28-30, к. 1	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга / Договор № 10/ЗД-01745 (ПЗ) от 03.10.2000 г., срок аренды до 21.07.2047 г.	669	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Часть Здания площадью 1049,8 м2 (офис Лахта-2, 1 этаж, пом. 4-Н, ком. 1-5, 8-17, 24-25), СПб, ул. Оптиков, д. 4, к. 2, лит. А	ООО Дорстройтрест-М / Договор № ЛАХ-2-08/2018 от 30.03.2018 г., срок аренды до 31.08.2023 г.	1 232	переменные арендные платежи договором не включались в расчет права пользования арендой	улучшения предмета аренды не производились	пересмотрена стоимость ППА в связи с увеличением цены договора
Часть Здания площадью 35 м2 (офис Лахта-2, часть пом. 4-Н), СПб, ул. Оптиков, д. 4, к. 3					

Часть Здания площадью 188,6 м2 (офис Лахта-2, 4 и 5 этаж, каб. 345, 400, 406), СПб, ул. Оптиков, д. 4, к. 2, лит. А	ООО Дорстройтрест-М /Договор № ЛАХ-31/2018 от 15.06.2018, срок аренды до 31.07.2023 г.	498	переменные арендные платежи предусмотренные договором не включались в расчет права пользования арендой	улучшения предмета аренды не производились	пересмотрена стоимость ППА в связи с увеличением цены договора
Часть Здания площадью 301,9 м2 (офис Лахта-2; 4, 5 этажи, ком. 395,397,398,399,405), СПб, ул. Оптиков, д. 4, к. 2, лит. А					
Земельный участок 50:50:0040211:5229, пл. 557 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6466 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	11	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотренная стоимость ППА в связи с продлением срока действия договора
Земельный участок 50:50:0040211:5230, пл. 557 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6467 от 17.02.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	11	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотренная стоимость ППА в связи с продлением срока действия договора
Земельный участок 50:50:0040214:83, пл. 106 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6490 от 11.02.2020 г. срок аренды до 31.07.2022	1	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040214:97, пл. 4609 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6504 от 11.02.2020 г. срок аренды до 18.01.2025	150	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040210:80, пл. 4079 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6517 от 04.03.2020 г. срок аренды до 27.12.2025	230	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040210:81, пл. 70864 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6518 от 04.03.2020 г. срок аренды до 27.12.2025	4001	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:11359, пл. 11355 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6392 от 21.10.2019 г. срок аренды до 10.05.2025	1131	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5213 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6459 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	4	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	



Земельный участок 50:50:0040211:5216 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6462 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	2	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5223 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6464 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	5	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5226 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6465 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	5	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5217 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6469 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	5	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	
Земельный участок 50:50:0040211:5214 по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6471 от 17.01.2020 г. срок аренды до 05.11.2025	4	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	

По состоянию на 31 декабря 2022 года, балансовая стоимость доходных вложений в материальные ценности составила 803 664 тыс. руб. (31 декабря 2021г.: 571 616 тыс. руб., 31 декабря 2020г.: 618 847 тыс. руб.).

В составе доходных вложений в материальные ценности отражены не только основные средства, предназначенные для сдачи в аренду, но и готовая продукция и товары, предназначенные для продажи, но временно сдаваемые в аренду.

На период сдачи машино-мест в аренду Общество переводит их на счет 03 «Доходные вложения» в бухгалтерском учете по стоимости, сформировавшейся на счете 43 (или 41) как доходные вложения и уплачивает налог на имущество (по стоимости, за вычетом износа).

В то же время, учитывая, что машино-места сдаются в аренду на срок менее 11 месяцев, с правом Общества расторгнуть договоры аренды досрочно, а также учитывая, что сданные машино-места не снимаются с продажи, ведется активный поиск покупателей, то при реализации таких машино-мест Общество переводит их на счет 41 по остаточной стоимости и учитывает реализацию товарного запаса.

На 31.12.22г. следующие основные средства находятся в аренде:

М/места проекта Северная Долина (кол-во 38 шт)

М/места проекта Панорама 360 (кол-во 9 шт)

Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 1Н S 127,6м2

Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 37 ПИБ 7-Н S 107.5м2

Нежилое помещение 13Н 5 корпус 1 кв Юнтолово, площадь 152,20 м2

Нежилое помещение 14-18Н (Садовая, д.28-30, к. 28)

Нежилое помещение 17Н (Садовая, д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 19Н (Садовая, д.28-30, к. 1)

Нежилое помещение 19Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 1Н (Садовая,д.28-30, к. 36)  
Нежилое помещение 20-Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 22-Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 23Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 25-Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 26Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 27Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 29Н (Садовая,д.28-30, к. 27)  
Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 37 ПИБ 5-Н S 284,8м2  
Нежилое помещение 34-Н Санкт-Петербург, Николая Рубцова ул., д. 5, стр. 1, S-2124,6м2  
Нежилое помещение 4Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 152,1 м2  
Нежилое помещение 5 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 9Н S 128,5м2  
Нежилое помещение 5Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 220,9 м2  
Нежилое помещение 6Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 58,8 м2  
Нежилое помещение 7Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 260,8 м2  
Нежилое помещение 1 (6-Н)СД 21 квартал - 4 эт. корпус 35 S 59.2  
Нежилое помещение 1 (ПИБ 1-Н) СД 21 квартал - 4 эт. корпус 36 S 53.3  
Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 31 2Н S 57,4м2  
Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 37 ПИБ 6-Н S 125,2м2  
Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 38 ПИБ 4Н S 171,1м2  
Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 5Н S 23,4м2  
Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 3Н S 167м2  
Нежилое помещение 4 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 6Н S 83,5м2  
Нежилое помещение офис Оптиков (1 этаж, часть помещения, арендуемая площадь 1 кв. м)  
Нежилое помещение офис Оптиков (1 этаж, часть помещения, арендуемая площадь 67 кв. м)  
Нежилое помещение офис Оптиков (1 этаж, часть помещения, зал переговоров, арендуемая площадь 2 кв. м)  
Нежилое помещение офис Оптиков (1 этаж, часть помещения, арендуемая площадь 973,8 кв. м)  
Здание ТП № 6009 общей площадью 26,4 кв.м. расположено по адресу: Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34, лит. Я  
Сборный модуль (14000\*24000) из 40 б/к(Штаб Юнт)  
Субаренда части земельного участка (площадью 24073,43 м2), кадастровый номер 78:34:0004366:5576, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,3-я Конная Лахта, участок 25(северо-восточнее дома 45, литера Д по 3-ей Конной Лахте)  
Субаренда нежилого помещения №45-Н (1 этаж), площадью 7,7м2, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А



Субаренда нежилого помещения №5-Н, площадью 22,6м<sup>2</sup>, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А

Субаренда нежилого помещения №90-Н, площадью 19м<sup>2</sup>, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А

Субаренда части комнаты 71 нежилого помещения 2-Н, площадь 5м<sup>2</sup>, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А

Субаренда части комнаты 72 нежилого помещения 2-Н, площадь 5м<sup>2</sup>, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А

Субаренда части комнаты 88 помещения 2-Н, площадью 10м<sup>2</sup>, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А

Субаренда нежилого помещения №10 (цокольный этаж), площадью 7,3м<sup>2</sup>, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А

Субаренда части нежилого помещения №3-Н, площадью 4,5м<sup>2</sup>, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А

Субаренда части нежилого помещения №2-Н, комн. №92,93, площадью 29,2м<sup>2</sup>, по адресу 199034, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера А

Нежилое помещение офис Л.Шмидта (комната приема пищи цокольный этаж) 1кв.м.

Нежилое помещение офис Л.Шмидта(цокольный этаж)

Часть земельного участка(Юнт.пр.уч.11) площадью 1500кв.м

Субаренда части земельного участка Зона 11, кадастровый номер 78:36:13101:54, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, пр. Энгельса, уч. 6б (севернее пересечения с 4-м Верхним пер. (6б-1)), площадью 6380 м<sup>2</sup>

Субаренда части земельного участка, кадастровый номер 78:36:0013101:65, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Парголово, проспект Энгельса, участок 76-1, (Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 761, (севернее пересечения с 4-м Верхним переулком (761-1))), площадью 2 500м<sup>2</sup>

Субаренда части (площадью 3 389,52 кв.м.) земельного участка, кадастровый номер 78:36:0013101:66, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 22а, (восточнее дома 277, литера Б по улице Шишкина (22а-1))

Офис продаж Нежилое помещение № 1 кв. метров 724,7 (Филиал)

Основные средства не включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации.

На 31.12.2022 у Общества имеются основные средства, находящиеся в залоге перед Банком ГПБ согласно Договору об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/2 от 11.10.19г., №1519-038-810И/3 от 11.10.2019г. Балансовая стоимость объектов недвижимости в залоге составляет 783 076 тыс. руб.

Информация об основных средствах и доходных вложениях в материальные ценности содержится в табличной части пояснений, раздел 2



### 3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены:

тыс.руб.

	31 декабря 2022года	31 декабря 2021года	31 декабря 2020года
Вклады в уставные капиталы дочерних обществ (с учетом резерва под обесценение):			
ООО «Проектное Бюро-ГС» (100% УК)	10	10	10
АО «Транскомплект» (8 635 шт. акций по курсу доллара на день регистрации права собственности)	363 155	304 706	338 995
ООО «АН Главстрой» (ранее ООО «Экострой») (100% УК)	139 980	120 522	70 035
ООО «СМУ-Северная Долина» (100% УК)	10	10	10
ООО «СМУ-Юнтолово» (100% УК)	10	10	10
ООО «Архитектурное Бюро-ГС» (100% УК)	-	-	10
ООО «Эксплуатация ГС-СПб» (100% УК)	10	10	10
ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово» (99% УК)	3 960	3 960	3 960
Финансовые вложения в виде процентных займов	-	505 000	4 684 794
<b>Итого отражено в Бухгалтерском балансе</b>	<b>507 135</b>	<b>934 228</b>	<b>5 097 834</b>

В 2022г. проведена проверка на обесценение всех видов финансовых вложений.

Принято решение о восстановлении части величины резерва в отношении вклада в уставный капитал АО «Транскомплект» в размере 58 449 тыс. руб. до суммы 1 416 130 тыс. руб. на основании роста стоимости чистых активов по сравнению с прошлым отчетным периодом и положительного финансового результата по итогу 9 мес. 2022г. С учетом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений в отношении вклада в уставный капитал АО «Транскомплект» за 2017-2021 год, сумма резерва на 31.12.22 года составляет 1 416 130 тыс. руб. Принято решение сохранить резерв под обесценение финансовых вложений в отношении выданных займов в размере 100% суммы займов и доначислить резерв по процентам до 100% от суммы начисленных процентов.

В 2022 году принято решение о восстановлении резерва в отношении вклада в уставный капитал ООО «АН Главстрой» (ранее ООО «Экострой») в сумме 19 458 тыс.руб. С учетом ранее начисленного резерва под обесценение финансовых вложений в отношении вклада в уставный капитал ООО «АН Главстрой» в 2020 году и корректировки резерва в 2021 году, сумма резерва на 31.12.22 года составляет 90 тыс. руб.

В отношении резерва под обесценение финансовых вложений в отношении выданных займов АО «ВекторТрейд» в размере 100% суммы займа принято решение сохранить резерв под обесценение финансовых вложений в отношении выданных займов в размере 100% суммы займов и доначислить резерв по процентам до 100% от суммы начисленных процентов.

Принято решение сохранить резерв в отношении вклада в уставный капитал ООО «Архитектурное Бюро - ГС» в сумме 10 тыс. руб.

В отношении остальных долгосрочных финансовых вложений признаков обесценения не обнаружено.

В составе краткосрочных финансовых вложений отражены:

тыс.руб.

	31 декабря 2022года	31 декабря 2021года	31 декабря 2020года
Финансовые вложения в виде процентных займов (с учетом резерва под обесценение)	-	1 010 000	1 081 946
<b>Итого отражено в Бухгалтерском балансе</b>	<b>-</b>	<b>1 010 000</b>	<b>1 081 946</b>

В отношении краткосрочных финансовых вложений признаков обесценения не обнаружено.

Информация о финансовых вложениях содержится в табличной части пояснений, раздел 3.

#### 4. Прочие внеоборотные активы

Состав прочих внеоборотных активов:

тыс. руб.

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Стоимость		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<i>Капитальные вложения в строительство (стр. 11901), в т.ч.</i>	11 947	4 014 893	14 646 137
ЖК «Северная Долина»	3 671	6 573	5 590 794
ЖК «Юнтолово»	6 775	5 722	5 264
Проект «Апраксин двор»	1 458	550 084	885 362
Прочие	43	3 214	4 487
<b>Итого</b>	<b>11 947</b>	<b>4 014 893</b>	<b>14 646 137</b>

Информация о прочих внеоборотных активах содержится в табличной части пояснений, раздел 2, раздел 3

#### 5. Запасы

Данные по запасам приведены в таблице ниже:

тыс. руб.

Вид запаса	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Материалы	6 749	835	4 255

<b>Товары, в т.ч.</b>	182 026	173 419	701 483
ЖК «Северная долина»	141 054	76 244	563 250
ЖК «Юнтолово»	0	5 404	27 428
ЖК «Панорама 360»	17 710	21 758	37 678
ЖК «Столичный»	0	0	0
Прочие -	23 262	70 013	73 127
<b>Готовая продукция в т.ч.</b>	741 538	950 254	368 617
ЖК «Северная долина»	41 795	66 390	81 063
ЖК «Юнтолово»	0	0	1 666
ЖК «Панорама 360»	0	0	0
ЖК «Столичный»	699 743	883 864	285 888
<b>Основное производство</b>	201 994	0	0
<b>Переданные объекты недвижимости</b>	760 627	357 987	157 841
<b>Строительство объектов, инвестируемых по эскроу</b>	10 848 202	8 125 238	8 262 197
ЖК «Северная долина»	5 633 377	3 859 113	5 033 210
ЖК «Юнтолово»	5 214 825	4 105 890	2 978 902
ЖК «Столичный»	0	160 235	250 085
<b>Строительство социальной инфраструктуры</b>	2 785 452	385 257	695 643
<b>Авансы выданные на приобретение запасов</b>	4 873	1 543	1 521
<b>Итого</b>	<b>15 531 461</b>	<b>9 994 533</b>	<b>10 191 557</b>

**По строке 12102 «Товары»** отражается стоимость квартир, паркингов, нежилых помещений и объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для продажи, по которым оформлено свидетельство о собственности.

**По строке 12103 «Готовая продукция»** отражается стоимость квартир, паркингов, нежилых помещений на которые не будут заключены договоры долевого участия и объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для продажи, полученных в результате завершения строительства объектов. После оформления прав собственности вышеуказанные помещения (квартиры, паркинги, нежилые помещения, объекты социальной инфраструктуры) будут подлежать переводу на счет 41.

**По строке 12106 Строительство объектов, инвестируемых по эскроу** отражаются расходы на строительство объектов, входящих в проекты ЖК «Северная Долина», ЖК «Юнтолово», ЖК «Столичный» с учетом списания признанной себестоимости пропорционально объему контрактации с применением счетов эскроу. Расходы произведены на средства, полученные по кредитным договорам в рамках проектного финансирования, а также на средства застройщика.

Информация о запасах содержится в табличной части пояснений, раздел 4.



## 6. Дебиторская задолженность

Данные по основным дебиторам Организации приведены в таблицах ниже. Данные в таблицах представлены с учетом начисленных резервов сомнительных долгов:

тыс. руб.

	31.12.2022	31.12.2021
<b><u>Строка 12301 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 12310 «Авансы выданные на строительство»</u></b>	<b>4 137 106</b>	<b>2 961 216</b>
ООО «АН ГЛАВСТРОЙ» (ранее ООО «Экострой»)	112 363	32 486
ООО «Архитектурное бюро-ГС»	57 659	21 696
АО «Петербургская сбытовая компания»	26 587	5 277
ООО "ОНЭ"	0	18 775
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	112 673	167 189
ГУП "ТЭК СПб"	210 374	358 766
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Северная долина"	1 292 428	510 908
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	677 914	698 899
ООО "ПИ-2"	74 164	39 174
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО" (ранее ПАО "Ленэнерго")	1 120 758	668 500
ООО "Группа Компаний "ЭнергоСистемы"	125 490	137 761
Филиал ООО "Строительная Компания "МИС" в Московской области	1 044	99 869
ООО "Проектное бюро-ГС"	116 051	90 455
Прочие	209 601	111 461

По состоянию на 31 декабря 2022 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с поставщиками и подрядчиками в сумме 3 542 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 9 305 тыс. руб., на 31.12.2020 – 5 770 тыс. руб.)

тыс. руб.

	31.12.2022	31.12.2021
<b><u>Строка 12302 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в т.ч.</u></b>	<b>184 008</b>	<b>92 531</b>
ООО "АН ГЛАВСТРОЙ" (ранее ООО "Экострой")	88 835	17 507
ООО "ДИСТРИКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ 3 - СПЕЦАСТРОЙЩИК"	49 900	49 900
ООО "ГЛАВСТРОЙ-СТОЛИЧНЫЙ СПЕЦАСТРОЙЩИК"	14 364	230
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО"	2 875	2 991
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	5 644	2 942
ООО "Эксплуатация ГС-СПб"	6 986	5 355
ООО "АППГРЕЙД"	-	10 000
Прочие (арендаторы, покупатели квартир и паркингов и т.д.)	15 404	3 606

Основная сумма дебиторской задолженности по строке 12302 приходится на ООО "ДИСТРИКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ 3 - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК" в части договора купли-продажи нежилого помещения и ООО «АН ГЛАВСТРОЙ» в части агентского договора.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с покупателями и заказчиками в сумме 738 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 888 тыс. руб., на 31.12.2020 – 927 тыс. руб.)

тыс. руб.

	31.12.2022	31.12.2021
Строка 12307 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	670 716	276 504
Расчеты по страхованию	-	31 012
Расчеты по претензиям	442	3 405
Расчеты по коммунальным платежам, компенсация ресурсов	579 901	203 975
Прочая задолженность	90 373	38 112

По состоянию на 31 декабря 2022 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с разными дебиторами и кредиторами в сумме 141 310 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 136 453 тыс. руб., на 31.12.2020 – 109 067 тыс. руб.)

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 г. по строке 12309 «Выполненные этапы по услугам застройщика» отражена признанная часть выручки от оказания услуг застройщика, рассчитанная исходя из принципа равномерного признания в периоде оказания услуги на основании заключенных договоров долевого участия, указанного в данных договорах размера вознаграждения Застройщика и ожидаемого срока выполнения услуги, а также доходы от реализации объектов строительства, средства дольщиков по которым привлекаются на счета эскроу ежемесячно нарастающим итогом пропорционально степени инвестиционной готовности в сумме 17 848 280 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 20 712 969 тыс. руб., на 31.12.2020 – 7 138 607 тыс. руб.)

По проекту «Северная долина» признана выручка в сумме 5 529 132 тыс. руб.

По проекту «Юнтолово» признана выручка в сумме 12 319 148 тыс. руб.

	31.12.2022	31.12.2021
Строка 12311 «Расчеты по причитающимся процентам»	-	14 946

Информация о дебиторской задолженности содержится в табличной части пояснений, раздел 5.1

## 7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Сумма денежных средств и денежных эквивалентов, отраженных в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств, представлена ниже:

тыс. руб.

	31 декабря 2022года	31 декабря 2021года	31 декабря 2020года
Денежные средства в кассе		1	
Денежные средства на банковских рублевых счетах	271 165	251 434	1 465 578
Денежные средства на банковских валютных счетах			
Денежные средства на прочих специальных счетах			
Депозиты, признаваемые денежными эквивалентами	2 094 200	5 244 000	3 383 330
<b>Итого отражено в Бухгалтерском балансе</b>	<b>2 365 365</b>	<b>5 495 435</b>	<b>4 848 908</b>

По состоянию на отчетную дату не было сумм денежных средств (или их эквивалентов) недоступных для использования.

## 8. Кредиты и займы

Заемные средства включали:

тыс. руб.

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
	Краткосрочн. Обязательства	Долгосрочн. Обязательства	Краткосрочн. Обязательства	Долгосрочн. Обязательства	Краткосрочн. Обязательства	Долгосрочн. Обязательства
Кредиты банков	21 537 760	1 806 536	14 755 761	9 640 156	3 880 802	11 066 261
Проценты по кредитам банков	59 435	4 712	27 380	15 121	8 785	27 203
Облигации						
Обязательства по расчетам по облигациям						
Прочие займы		777 463		777 463		3 038 366
Проценты по прочим займам		139 869		50 461		147 895
<b>Итого заемные средства</b>	<b>21 597 195</b>	<b>2 728 580</b>	<b>14 783 141</b>	<b>10 483 201</b>		<b>14 279 725</b>

Информация о займах и кредитах содержится в табличной части пояснений, раздел 5.3

## 9. Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства

По строке 14501 «Обязательства перед участниками долевого строительства» отражена сумма средств финансирования строительства по заключенным договорам долевого участия без использования счетов эскроу, по которым строительство объектов будет продолжаться более



12 месяцев после отчетной даты – на 31.12.2022 – 0 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 0 тыс. руб., на 31.12.2020 – 15 484 667 тыс. руб.).

По строке 14502 «Арендные обязательства» отражены обязательства признанные в соответствии с ФСБУ 25/2018 за вычетом процентов по аренде и НДС, которые не будут погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты - на 31.12.2022 – 339 258 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 391 586 тыс.руб., на 31.12.2020 – не применимо)

По строке 15501 «Обязательства перед участниками долевого строительства» отражена сумма средств финансирования строительства по заключенным договорам долевого участия без использования счетов эскроу, по которым строительство объектов завершается в течение 12 месяцев после отчетной даты – на 31.12.2022 – 0 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 5 817 128 тыс. руб., на 31.12.2020 – 0 тыс. руб.).

По строке 15211 «Арендные обязательства» отражены обязательства признанные в соответствии с ФСБУ 25/2018 за вычетом процентов по аренде и НДС, которые будут погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты - на 31.12.2022 – 17 573 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 0 тыс.руб., на 31.12.2020 – не применимо)

Информация о прочих долгосрочных обязательствах содержится в табличной части пояснений, раздел 5.3

## 10. Кредиторская задолженность

Данные по основным кредиторам Организации приведены ниже:

тыс. руб.

<i>Строка 15201 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»:</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
ООО "АН ГЛАВСТРОЙ"	32 254	186 621
БАНК ВТБ (ПАО)	0	46 224
ГУП «ТЭК СПб»	116 490	79 557
ПАО СБЕРБАНК	18 822	28 534
Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление Северная долина»	2 240 738	635 648
ООО "ЕВРОСИБЭНЕРГО-КУБАНЬ"	0	14 642
ООО "Проектное бюро-ГС"	4 253	42 319
ООО "ПИ-2"	36 507	17 351
Филиал ООО "Строительная Компания "МИС" в Московской области	89 163	948 027
ООО "РЕПРАЙС"	0	70 248
АО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ"	33 808	11 668
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	190 484	107 818
АО "ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ"	83	16 450
ООО "1С-РАРУС"	8 384	0
ООО "Архитектурное Бюро-ГС"	15 143	2 117
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	9 219	9 087

ПАО "МТС-БАНК"	52 070	0
Филиал ПАО РОСБАНК "Росбанк Дом"	23 448	0
ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	50 253	0
ООО "Эксплуатация ГС-СПб"	88 975	0
ООО "ЯНДЕКС"	7 502	0
Гарантийные удержания	50 774	47 127
ПРОЧИЕ	72 029	83 146
<b>ИТОГО</b>	<b>3 140 399</b>	<b>2 335 380</b>

тыс. руб.

<u>Строка 15202 «Расчеты с покупателями и заказчиками»</u>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
сумма оплаты по договорам купли-продажи имущества (в т.ч. основных средств) не прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде за вычетом НДС по авансам полученным	641 887	263 506
сумма полученных авансов по договорам аренды паркингов за вычетом НДС по авансам полученным	250	694
сумма полученных авансов по договорам аренды нежилых помещений за вычетом НДС по авансам полученным	8 944	5 148
сумма полученных авансов по предварительным договорам купли-продажи квартир	4 293	161 491
сумма полученных авансов по предварительным договорам купли-продажи паркингов за вычетом НДС по авансам полученным	4 213	1 536
сумма полученных авансов по предварительным договорам купли-продажи нежилых помещений, кладовок за вычетом НДС по авансам полученным	0	0
сумма полученных авансов по финансированию услуг заказчика-застройщика	18	306 288
Прочие	134	624
<b>ИТОГО</b>	<b>659 739</b>	<b>739 287</b>

Информация о кредиторской задолженности содержится в табличной части пояснений, раздел 5.3

## 11. Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены созданные согласно ПБУ 8/2010 следующие обязательства в сумме **525 487 тыс. руб.** в том числе:

- резерв на предстоящую оплату отпусков в сумме – **42 414 тыс. руб.;**
- резерв застройщика на работы по присоединению к сетям, отделку мест общего пользования и прочие работы – **419 492 тыс. руб.;**
- оценочные обязательства по предстоящим судебным разбирательствам – **63 580 тыс. руб.,** в том числе:

- с дольщиками	-	0 тыс. руб.
- поставщиками и подрядчиками	-	63 581 тыс. руб.
- с покупателями	-	0 тыс. руб.

В 2022 году созданные ранее резервы использованы в сумме **1 214 365** тыс. руб. (в 2021 году - 486 046 тыс. руб.)

В 2022 году были созданы резервы сумме **1 609 161** тыс. руб. (в 2021 году – 580 648 тыс. руб.)

В 2022 году были восстановлены излишне созданные резервы на основании проведенной инвентаризации и экспертных суждений в сумме **186 676** тыс. руб. (в 2021 году – 393 445 тыс. руб.)

Информация об оценочных обязательствах содержится в табличной части пояснений, раздел 7

## 12. Доходы и расходы от обычных видов деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже:

тыс. руб.

Виды деятельности	2022 год			2021 год		
	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/ (убыток)	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/ (убыток)
выручка от оказания услуг застройщика	2 657 435	(907 896)	1 749 539	7 042 665	(1 449 237)	5 593 428
в т.ч. признанная выручка по вознаграждению застройщика	148 738			1 685 582		
выручка от реализации жилых помещений	313 049	(136 469)	176 580	55 522	(30 198)	25 323
выручка от реализации нежилых помещений, паркингов	141 925	(142 163)	(238)	787 241	(832 250)	(45 009)
выручка от реализации инфраструктурных объектов (имущественные договоры, социальные объекты)	252 523	(238 647)	13 876	962 653	(962 380)	273
выручка от оказания прочих услуг	72 773	(169 310)	(96 537)	67 397	(72 660)	(5 263)



выручка от деятельности, финансируемой с использованием счетов эскроу	16 515 108	(7 171 635)	9 343 473	16 276 022	(8 363 298)	7 912 724
<b>Итого</b>	<b>19 952 813</b>	<b>(8 766 120)</b>	<b>11 186 693</b>	<b>25 191 499</b>	<b>(11 710 024)</b>	<b>13 481 475</b>

Коммерческие и управленческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс. руб.

Коммерческие расходы	2022 г.	2021 г.
Материальные расходы (материалы, оргтехника, мебель, инвентарь и пр.)	400	159
Затраты на оплату труда	52 692	2 537
Отчисления на социальные нужды	13 518	694
Амортизационные отчисления	8 297	476
Расходы на продвижение и рекламу	267 973	339 992
Расходы на содержание и страхование объектов реализации	-	22 734
Агентские вознаграждения	321 801	440 786
Расходы на аренду, охрану и содержание офиса продаж	22 092	557
Регистрационные услуги, госпошлина	6 943	19 804
Субсидирование ипотеки	1 085 834	123 622
Прочие затраты	28 918	555
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>1 808 468</b>	<b>951 916</b>

тыс. руб.

Управленческие расходы	2022 г.	2021 г.
Затраты на оплату труда	922 249	890 752
Отчисления на социальные нужды	215 789	203 056
Амортизационные отчисления	8 123	14 608
Командировочные расходы	11 043	9 018
Маркетинговые и консалтинговые услуги	26 991	16 706
Налоги	15 227	16 528
Программное обеспечение	27 074	10 129
Прочие расходы на персонал	23 303	16 071
Расходы на аренду, охрану, текущее содержание и ремонт офиса	59 935	77 596
Содержание застройщика	0	0
Прочие затраты	71 371	90 249
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>1 381 105</b>	<b>1 344 713</b>

Информация о затратах на производство содержится в табличной части пояснений, раздел 6

### 13. Прочие доходы и расходы

В течение 2022 года были произведены следующие доходы и расходы:

тыс. руб.

Виды прочих доходов и расходов	2022		2021	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы/расходы от прочей реализации	233 578	(213 936)	518 634	(307 146)
Курсовые разницы	342	(314)	128	(19)
Прибыль/убыток прошлых лет	39 073	(78 738)	137 317	(153 938)
Отчисления в оценочные резервы	270 683	(744 756)	444 893	(3 871 801)
Штрафные санкции и судебные расходы	4 293	(515 232)	2 280	(322 535)
Доходы/Расходы застройщика после окончания строительства	-	(124 525)	6 122	(39 061)
Списание дебиторской и кредиторской задолженности	348	(801)	4 796	(4)
Услуги банка и расходы по кредитованию	-	(309 410)	-	(35 200)
Перерасход по деятельности застройщика	-	-	-	(78 510)
Прочие	41 167	(681 867)	282 181	(448 673)
Социальная инфраструктура, подлежащая передаче	-	(78 664)	-	(193 045)
<b>Итого прочие доходы и расходы</b>	<b>589 484</b>	<b>(2 748 243)</b>	<b>1 391 351</b>	<b>(5 449 932)</b>

### 14. Расчеты по налогу на прибыль

Ниже приведен анализ отложенных налогов за отчетный период:

тыс. руб.

Описание	2022 год	2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	5 845 367	5 801 377
Прибыль (убыток) прошлых лет отраженная в расчете налога на прибыль прошлых периодов	0	0
Условный расход (доход) по налогу на прибыль текущего года	1 169 073	1 160 275
Постоянные разницы отчетного периода	73 438	110 280
Временные разницы (кроме налогового убытка) отчетного периода	1 282 128	(1 969 854)
Временные разницы в части налогового убытка		
Постоянные разницы прошлых отчетных периодов		



Прибыль (убыток) текущего года по данным налогового учета	7 200 933	3 941 803
Изменения прибыли (убытка) прошлого периода в текущем году по данным налогового учета		
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Постоянное налоговое обязательство (актив)	(14 688)	(22 056)
Отложенный налоговый актив (кроме налогового убытка текущего года)	(554 048)	2 538 476
Отложенный налоговый актив на налоговый убыток текущего года		
Отложенное налоговое обязательство	810 474	(2 932 447)
Сумма налога на прибыль текущего года	(1 440 187)	(788 361)
Изменения налога на прибыль прошлого периода в текущем году		

## 15. Обеспечения обязательств выданные

а) Обществом заключен в 2017 году Договор залога прав по договору банковского счета перед Банком ГПБ за № 1517-103-8103П1 от 21.12.17 (Договор банковского счета № 40702/810/774 от 21.12.17).

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 238 тыс. руб.

б) Обществом заключен в 2019 году Договор залога прав по договору банковского (залогового) счета перед Банком ГПБ за № 1519-038-8103П1 от 11.10.19.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 37 771 тыс. руб.

в) Обществом заключено в 2018 году Соглашение о залоге недвижимого имущества № 1517-103-810И от 13.02.18г. и в 2019 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/1 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельного участка площадью 128 204 м2, кадастровый номер 78:34:0436501:42, расположенного по адресу: СПб, 3-я Конная Лахта, уч.2.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 790 098 тыс. руб.

г) Обществом заключен в 2019 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/2 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Северная Долина.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 4 709 581 тыс. руб.

д) Обществом заключены в 2019 году Договоры об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/2 от 11.10.19г. и № 1519-038-810И/3 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог по непроданным объектам недвижимости проектов Северная Долина и Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залога составляет 783 076 тыс. руб.

е) Обществом заключен в 2019 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/3 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 7 373 764 тыс. руб.

ж) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/4 от 14.04.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.



На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 587 811 тыс. руб.

з) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/5 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 829 851 тыс. руб.

и) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/6 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 801 666 тыс. руб.

к) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/1 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 501 059 тыс. руб.

л) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/2 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 3 585 369 тыс. руб.

м) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/3 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 5 985 349 тыс. руб.

н) Обществом заключен в 2021 году Договор залога имущественных прав № 1519-038-810ЗПТ от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог прав требования с АО "Вектор-Трейд" по Договору займа №ГС-СПб-1-12-10 от 17.12.10г.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 2 957 525 тыс. руб.

о) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/1 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 398 737 тыс. руб.

п) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/2 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 713 302 тыс. руб.

р) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/3 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Северная долина.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 3 739 541 тыс. руб.

с) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/4 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Северная долина.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 580 215 тыс. руб.

т) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/5 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 365 085 тыс. руб.

у) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/6 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 1 022 147 тыс. руб.

ф) Обществом заключен в 2022 году Договор залога недвижимости (ипотеки) № 039007/21 от 21.04.22г. перед Московским Кредитным Банком. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 4 336 875 тыс. руб.

х) Обществом заключено в 2022 году Соглашение об уступке прав-требований от 27.06.22г. перед Московским Кредитным Банком. Права-требования по ООО «СМУ-Северная долина» от МКБ по Кредитному договору №0776/22 от 27.06.22г.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 392 749 тыс. руб.

ц) Обществом заключено в 2021 году Соглашение об уступке прав-требований от 17.08.21г. перед Московским Кредитным Банком. Права-требования по ООО «СМУ-Северная долина» от МКБ по Кредитному договору №0390/21 от 13.08.21г.

На 31.12.2022 г. размер залоговых прав составляет 1 508 098 тыс. руб.

Кроме того, обеспечением обязательств по договору о кредитной линии № 1519-038-810К от 09.10.2019 г. являются средства участников долевого строительства, внесенные ими на счета эскроу и подлежащие раскрытию в погашение данного кредита после исполнения застройщиком обязательств по передаче объектов долевого строительства.

На 31.12.2022 г. размер обеспечения составляет 24 325 975 тыс. руб.

Информация об обеспечении обязательств содержится в табличной части пояснений, раздел 8

## 16. Обеспечения полученные

В учете на 31.12.2022г. – общество имеет полученные обеспечения:

- гарантийные резервы качества и страховые полисы на сумму **391 153 тыс. руб.**

Информация об обеспечении обязательств содержится в табличной части пояснений, раздел 8

## 17. Результат чрезвычайных обстоятельств

Потери, убытки Общества от чрезвычайных обстоятельств, а также поступления, связанные с чрезвычайными обстоятельствами в 2022 году, отсутствовали.



## 18. Государственная помощь, субсидии, финансирование

Государственная помощь, субсидии, финансирование от государства не поступали.

## 19. Дивиденды

В 2022 году в соответствии с Решениями единственного участника Общества – ООО «Главстрой-Инвест» (юридическое лицо, российская организация) начислены дивиденды по итогам финансово-хозяйственной деятельности 2019 года в сумме 1 361 588 тыс. руб., по итогам финансово-хозяйственной деятельности 2020 года в сумме 256 166 тыс. руб., по итогам финансово-хозяйственной деятельности 2021 года в сумме 1 900 000 тыс. руб.

По выплатам дивидендов российской организации налог начислен по ставке 0 %.

Сумма дивидендов, выплаченная российской организации в 2021 году, составляет 2 717 754 тыс. руб.

Задолженность Общества единственному участнику по состоянию на 31.12.2022 года составила 800 000 тыс. руб.

## 20. Инвентаризация

Инвентаризация товарно-материальных ценностей, основных средств, расчетов проведена в полном объеме на 31.12.2022г. Результаты инвентаризации отражены в инвентаризационных ведомостях.

Остатки на расчетных счетах и в кассе соответствуют выпискам банка.

## 21. Условные обязательства и условные активы

Условных обязательств, не отраженных в бухгалтерском балансе, но уменьшение экономических выгод, по которым является вероятным, по состоянию на 31 декабря 2022 нет.

Общество является ответчиком в ряде арбитражных процессов. Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества.

Наличие условных активов по состоянию на 31 декабря 2022 года, не отраженных в бухгалтерском балансе, но поступление экономических выгод, по которым возможно, является маловероятным.

## 22. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

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



№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ОГРН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
<b>Участники Общества</b>					
1	Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-инвест»	РФ, г. Москва, ИНН 7704612940	Участник Общества	100%	
2	Бенефициарным владельцем косвенно владеющим (имеющим преобладающее участие более 25 % в капитале) ООО «Главстрой СПб специализированный застройщик» по состоянию на 31.12.2021 являлся гражданин РФ Ефимов Георгий Николаевич, ИНН 773414061818. Владельцами Общества являются:				
	Ефимов Георгий Николаевич	773414061818		90,909%	
	Чечихин Юрий Валерьевич	772737139788		9%	
<b>Дочерние хозяйственные общества</b>					
1	АО «Транскомплект»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805171690	Доля участия Общества более 20%		100%
2	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801534550	Доля участия Общества более 20%		100%
3	ООО «Агентство недвижимости Главстрой»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805235657	Доля участия Общества более 20%		100%
4	ООО «Проектное бюро-ГС»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801554701	Доля участия Общества более 20%		100%
5	ООО «Архитектурное бюро-ГС»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7709571670	Доля участия Общества более 20%		100%
6	ООО «СМУ-Северная Долина»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801284445	Доля участия Общества более 20%		100%
7	ООО «СМУ-Юнтолово»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801284484	Доля участия Общества более 20%		100%
8	ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801658443	Доля участия Общества более 20%		99%
<b>Зависимые хозяйственные общества</b>					
1	ООО «Инвестиции и строительство СПб»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801592217	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	99%
2	ООО «Алькор»	РФ, Москва, ИНН 7716944267	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	99%

3	ООО «Группа компаний «Алькор»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805774070	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%
4	ООО «Порт Кронштадт Специализированный застройщик»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805789905	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	99%

**Другие связанные стороны**

1	ООО «Главстрой-Столичный Спецзастройщик»	РФ, Балашиха, ИНН 5012103257	общество и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом (одной и той же группой лиц).	нет	нет
2	ООО «Дистрикт Девелопмент 3-специализированный застройщик»	РФ, Москва, ИНН 9710081402		нет	нет
3	АО "ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ"	РФ, Москва, ИНН 7703302897		нет	нет
4	Акционерное общество «Новая механизация»	РФ, Москва, ИНН 9715277568		нет	нет
5	ООО «ПИ-2»	РФ, Москва, ИНН 7714077795		нет	нет
6	ООО "ГЛАВСТРОЙ ВОЛГА"	РФ, Москва, ИНН 7704518793		нет	нет
7	ООО "ГЛАВУКС ВОЛГА"	РФ, Ярославль, ИНН 2317051449		нет	нет
8	ООО "ГС-САВВИНО" - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК"	РФ, Москва, ИНН 5012080176		нет	нет
9	ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МИС"	РФ, Москва, ИНН 7723387546		нет	нет
10	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 25"	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801699665		нет	нет
11	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 26"	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801699658		нет	нет

**Основной управленческий персонал**

1	Лелин Александр Николаевич	Генеральный директор Общества	нет	
2	Фомина Юлия Александровна	Заместитель генерального директора по экономике и финансам	нет	
3	Грошиков Игорь Юрьевич	Заместитель генерального директора по защите ресурсов	нет	
4	Мицельский Алексей Сергеевич	Заместитель генерального директора по внутреннему контролю и управлению рисками	нет	
5	Волкова Мария Григорьевна	Директор филиала в МО	нет	

Информация об операциях со связанными сторонами, совершенными Обществом в 2021 и 2022 годах представлена ниже:

тыс.руб.

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
<b>Предшествующий проверяемому период</b>						
<b>Участники общества</b>						
1	ООО «Главстрой-инвест»	Начисление дивидендов	1 445 823			
		Прочие				Возврат ошибочного платежа
		Оказание услуг	146	146	Бухгалтерское и юридическое сопровождение	
		Возврат займа	1 010 000	1 515 000		
		Начисление процентов по займу	135 218			
<b>Дочерние хозяйственные общества</b>						
1	ОАО «Транскомплект»	Оказание услуг	120	0	Услуги ведения кадрового учета	
		Субаренда	48	0		
		Начисление процентов по займу	1 798	67 121		Актуализирован резерв под обесценение финансовых вложений до 100%
		Компенсация прочих расходов	71			
		Аренда	(519)	0	Аренда помещений	
2	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	Приобретение услуг головной организацией	(80 143)	0	Услуги управления МКД, ремонтные и эксплуатационные услуги.	
		Передача ресурсов по договорам с РСО головной организацией	323 162	105 480	На условиях комиссионного договора	
		Оказание услуг	40		Компенсация расходов	
		Оказание услуг	12 520	5 355	Аренда	



№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
3	ООО «Проектное бюро-ГС»	Приобретение работ	(101 252)	48 180	Проектные работы	
		Покупка ОС, ТМЦ	(45)	(45)	Компьютерная техника	Погашение задолженности
		Компенсация расходов	19			
		Оказание услуг	424		Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	
4	ООО «Архитектурное бюро-ГС»	Приобретение работ	(145 202)	19 579	Проектные работы	
		Компенсация расходов	26			
		Оказание услуг	625		Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	
5	ООО «СМУ-Северная Долина»	Приобретение работ	(5 889 368)	(110 778)	Генподрядные работы	
		Приобретение услуг	(193)	(28)	Аренда штаба	
		Приобретение услуг	(47)	(47)		
		Приобретение агентских услуг (в т. ч. компенсируемые расходы)	(13 888)	(13 888)		
		Оказание услуг	216	18	Субаренда помещений	
		Оказание услуг	4 912		Вывоз ТБО	
		Оказание услуг	3 883	(3781)	Субаренда земли	
		Передача ресурсов по договорам с РСО	30 092	0	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
		Компенсация расходов	28	25		
		Продажа ТМЦ	0	99		
		Претензия	2 636	442	Претензия по договору генподряда	
Перевод долга		(16)				
6	ООО «СМУ-Юнтолово»	Приобретение работ	(3 486 949)	591 081	Генподрядные работы	
		Оказание услуг	705	1 853	Аренда и субаренда помещений	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
		Продажа ТМЦ	30	50	СИЗ	
		Оказание услуг	7 408	1 070	Вывоз ТБО	
		Компенсация расходов	52	52		
		Передача ресурсов по договорам с РСО	34 921	41 388	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
7	ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово»	Оказание услуг	48		Субаренда помещения	
8	ООО «Агентство недвижимости Главстрой»	Приобретение услуг	(437 391)	(151 686)	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	(6 697)	(2 449)	Компенсация госпошлин	
		Передача п/п по госпошлинам	5 383	2 098	Госпошлины, переданные для регистрации ДДУ	
		Оказание услуг	14 085	16 527	Субаренда помещения, аренда оборудования	
		Компенсация расходов контрагентом	626	7	СМР, медицинские услуги, права на программу, оценка, обучение	
		Договор долевого участия			ДДУ на квартиры ЖК «Северная долина»	
		Реализация коммерческой недвижимости	1 021 956		Договора купли-продажи имущества (в т.ч. основных средств) прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	Реализация отражена в бухгалтерском учете в 2021 году по дате регистрации перехода права собственности
		Реализация МЦ и ОС	981	981	Договора купли-продажи имущества, бывшего в употреблении	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
<b>Зависимые хозяйственные общества</b>						
1	ООО «Инвестиции и строительство СПб»	Приобретение услуг	(792)	(756)	Консультационные услуги	
		Оказание услуг	48		Субаренда помещения	
<b>Другие связанные стороны</b>						
1	АО "Главстрой-недвижимость"	Приобретение услуг	(124 315)	(24 448)	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	6 774	23 577	Возмещение расходов за услуги по он-лайн регистрации ДДУ	
		Приобретение недвижимости по ДКП	53 177	0	Приобретение недвижимости по ДКП	
		Аренда офиса	105	0	За услуги по аренде офиса.	
2	ООО «ПИ-2»	Приобретение работ (гол.орг)	(35 504)	21 823	Проектные работы	
		Приобретение работ (филиал)	(54 431)	4 678	Проектные работы	
		Возмещение затрат	977	608	Возмещение затрат за приобретение авиабилетов	
		Штрафные санкции	726	2 710	Штрафные санкции в рамках договора на проектирование	
3	Строительная компания МИС Филиал	Приобретение работ	(4 612 346)	(848 158)	СМР ЖК «Столичный», МО мкр. Саввино	
		Возмещения затрат	51 535	1 195	Возмещение затрат по коммунальным ресурсам при проведении СМР	
		Оказание услуг по аренде	65	0	Предоставление в аренду офиса	
4	ООО Главстрой-	Продажа ГСМ	3	3	Продажа ГСМ	



№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
	Саввино спецзастройщик	Компенсация расходов по оплате госпошлины	1	1	Компенсация расходов по оплате госпошлины	
		Оказание услуг по аренде	50	94	Предоставление в аренду офиса	
5	ООО «ГС-Столичный спецзастройщик»	Приобретение прав аренды	4 494		Уступка прав аренды на земельный участок	
		Приобретение проектной документации	(4 812)	0	Приобретение проектной документации на строительство ДОУ	
		Приобретение проектной документации	(28 631)	230	Приобретение проектной документации на строительство МКД	
		Компенсация расходов на рекламу	530	7	Возмещение расходов за рекламу	
		Оказания агентских услуг по рекламе	9 372	2 319	Оказание агентских услуг по рекламе	
6	АО «Новая механизация»	Предоставление услуг работников	(957)		Приобретение услуг по предоставлению работников	
7	ООО «Дистрикт Девелопмент-3-спецзастройщик»	ДКП недвижимости	49 900	49 900	Продажа нежилого помещения по ДКП	
8	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 25"	Оказание услуг	44	44	Субаренда офиса	
9	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 26"	Оказание услуг	44	44	Субаренда офиса	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
10	ООО "ГЛАВУКС ВОЛГА"	Приобретение офисного оборудования	(88)		Покупка офисного оборудования	
		Возмещение затрат по приобретению авиабилетов	407		Возмещение затрат за приобретение авиабилетов	
11	ООО "ГЛАВСТРОЙ ВОЛГА"	Приобретение офисного оборудования	(79)		Покупка офисного оборудования	
		Возмещение затрат по приобретению авиабилетов	190	16	Возмещение затрат за приобретение авиабилетов	

#### Основной управленческий персонал

	Всего по ОУП	оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы	232 539			
--	--------------	---	---------	--	--	--

#### Проверяемый период

#### Участники общества

1	ООО «Главстрой-инвест»	Выплата дивидендов	1 100 000	800 000		
		Предоставление поручительства	(208 741)	(192 564)		
		Оказание услуг	1 680	1 826	Бухгалтерское и юридическое сопровождение	
		Возврат займа	1 515 000			
		Начисление процентов по займу	102 754			

#### Дочерние хозяйственные общества

1	АО «Транскомплект»	Оказание услуг	120	120	Услуги ведения кадрового учета	
		Субаренда	10	10		
		Начисление процентов по займу	1 799	0		Актуализирован резерв под обесценение финансовых вложений до 100%
		Компенсация прочих расходов	(7)	0		
		Аренда	(545)	0	Аренда	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
					помещений	
2	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	Приобретение услуг головной организацией	(91 674)	(86 571)	Услуги управления МКД, ремонтные и эксплуатационные услуги.	
		Передача ресурсов по договорам с РСО головной организацией	349 716	455 195	На условиях комиссионного договора	
		Продажа ТМЦ	14	14		
		Оказание услуг	1 617	6 972	Аренда	
3	ООО «Проектное бюро-ГС»	Приобретение работ	(129 780)	111 797	Проектные работы	
		Оказание услуг	274	46	Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	
4	ООО «Архитектурное бюро-ГС»	Приобретение работ	(49 523)	42 516	Проектные работы	
		Оказание услуг	325	54	Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	
5	ООО «СМУ-Северная Долина»	Приобретение работ	(8 458 808)	(831 793)	Генподрядные работы	
		Приобретение услуг	(330)	(2)	Аренда штаба	
		Приобретение ТМЦ	(17)	(2)		
		Приобретение агентских услуг (в т. ч. компенсируемые расходы)	(123 727)	(116 514)		
		Оказание услуг	2 868		Вывоз ТБО	
		Оказание услуг	4 001	122	Субаренда земли, помещений	
		Передача ресурсов по договорам с РСО	50 787	24 188	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
		Продажа ТМЦ	19	0		
		Претензия	(3 369)	442	Претензия по договору генподряда	
		Перевод долга	0	(16)		
6	ООО «СМУ-	Приобретение работ	(3 807 490)	487 430	Генподрядные	



№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
	Юнтолово»				работы	
		Оказание услуг	890	2 743	Аренда и субаренда помещений	
		Покупка ТМЦ	2	0	Прочие ТМЦ	
		Оказание услуг	7 294	2 881	Вывоз ТБО	
		Компенсация расходов	590	69		
		Передача ресурсов по договорам с РСО	24 382	65 719	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
7	ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово»	Оказание услуг	48	48	Субаренда помещения	
8	ООО «Агентство недвижимости Главстрой»	Приобретение услуг	(319 728)	81 654	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	(4 168)	(1 433)	Компенсация госпошлин	
		Передача п/п по госпошлинам	10 458	2 946	Госпошлины, переданные для регистрации ДДУ	
		Оказание услуг	15 217	31 125	Субаренда помещения, аренда оборудования	
		Компенсация расходов	74	(68)	Услуги связи, страхование активов, ком.услуги по проданным объектам	
		Договор долевого участия			ДДУ на квартиры ЖК «Северная долина» и ЖК «Юнтолово»	
		Реализация коммерческой недвижимости	54 692	54 692	Договоры купли-продажи имущества (в т.ч. основных средств) прошедшим регистрацию права собственности в	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
					отчетном периоде	
		Приобретение коммерческой недвижимости	254 400	0	Договоры купли-продажи имущества	
		Реализация МЦ и ОС	0	981	Договоры купли-продажи имущества, бывшего в употреблении	
<b>Зависимые хозяйственные общества</b>						
1	ООО «Инвестиции и строительство СПб»	Приобретение услуг	(650)	(626)	Консультационные услуги	
		Оказание услуг	48		Субаренда помещения	
2	ООО «Порт Кронштадт Специализированный застройщик»	Продажа МПЗ	262	262		
<b>Другие связанные стороны</b>						
1	АО "Главстрой-недвижимость"	Приобретение услуг	(8 485)	(9 821)	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	275	23 852	Возмещение расходов за услуги по он-лайн регистрации ДДУ	
		Аренда офиса	(620)	(6)	За услуги по аренде офиса.	
2	ООО «ПИ-2»	Приобретение работ (гол.орг)	(176 799)	34 210	Проектные работы	
		Приобретение работ (филиал)	(19 894)	5 431	Проектные работы	
		Оказание услуг	363	707	1С сопровождение	
		Возмещение затрат	45	653	Возмещение затрат за приобретение авиабилетов	
		Штрафные санкции	0	2 710	Штрафные санкции в рамках договора на проектирование	
3	Строительная компания МИС	Приобретение работ	(1 676 113)	(317 514)	СМР ЖК «Столичный», МО	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
	Филиал				мкр. Саввино	
		Возмещения затрат	2 619	1 445	Возмещение затрат по коммунальным ресурсам при проведении СМР	
		Оказание услуг по аренде	229	0	Предоставление в аренду офиса	
4	ООО Главстрой-Саввино спецзастройщик	Продажа ГСМ		3	Продажа ГСМ	
		Компенсация расходов по оплате госпошлины		1	Компенсация расходов по оплате госпошлины	
		Оказание услуг по аренде	50	145	Предоставление в аренду офиса	
5	ООО «ГС-Столичный спецзастройщик»	Приобретение прав аренды	129 815	36 733	Уступка прав аренды на земельный участок	
		Продажа проектной документации	38 230	230	Продажа проектной документации на строительство МКД	
		Оказания агентских услуг по рекламе	2 250	0	Оказание агентских услуг по рекламе	
6	АО «Новая механизация»	Предоставление услуг работников	(1 044)	(87)	Приобретение услуг по предоставлению работников	
7	ООО «Дистрикт Девелопмент-3-спецзастройщик»	ДКП недвижимости		49 900	Продажа нежилого помещения по ДКП	
8	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 25"	Оказание услуг	72	116	Субаренда офиса	
9	Общество с ограниченной	Оказание услуг	72	116	Субаренда офиса	



№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
	ответственностью "Проектная компания СД 26"					
10	ООО "ГЛАВСТРОЙ ВОЛГА"	Возмещение затрат по приобретению авиабилетов	116		Возмещение затрат за приобретение авиабилетов	
<b>Основной управленческий персонал</b>						
	Всего по ОУП	оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы	219 382			

## 23. Контролируемые сделки

В 2022 году не осуществлялись сделки, отвечающие критериям контролируемых.

## 24. События после отчетной даты

В феврале 2023 года введены в эксплуатацию объекты: Жилой комплекс с объектами обслуживания населения. Район «Юнтолово». Квартал 4. Этап 1. Жилые дома – корп. 7, 12. Жилые дома со встроенными помещениями – корп. 8, 9, 10, 11. Этап 2. Жилые дома - корп. 1, 3, 5.

В 2022 г. и в настоящее время на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера.

Общество принимает во внимание указанные факторы и предпринимает возможные меры для минимизации их негативного влияния.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности указанные выше события, по мнению руководства Общества, не оказали прямого существенного негативного влияния на деятельность Общества.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

В тоже время, как указанные события, так и другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Руководство общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро - и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества, предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, а также осуществляет выработку мер, призванных парировать их негативное влияние.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты».

## 25 . Информация по сегментам

В 2022 году основными рынками сбыта оказываемых Обществом услуг являлись:

- территория Санкт-Петербурга - 78% объема реализации услуг.
- территория Московской области - 22% объема реализации услуг.

Прибыль, полученная Обществом в отчетном периоде по результатам деятельности головной организации на территории Санкт-Петербурга, составила 1 352 640 тыс.руб. (28%), по результатам деятельности филиала на территории Московской области 1 576 730 тыс.руб. (72%)

Генеральный директор  
ООО «Главстрой-СПб  
специализированный застройщик»  
29 марта 2023г.



Лелин А.Н.