



ООО «Академия успешного бизнеса»

Тел. (495) 748-03-16, 601-88-32

www.sba-consult.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
ООО «СЗ Развитие»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СЗ Развитие» (ОГРН: 1207800161073, 195197, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Финляндский округ, пр-кт Кондратьевский, д. 15, к. 3, литера И, помещ. 328, офис 324-а), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «СЗ Развитие» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит бухгалтерской отчетности за 2021 год проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 29 марта 2022 года.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И УЧАСТНИКОВ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Участники общества с ограниченной ответственностью «СЗ Развитие», несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

**Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское
заключение**



**Борисова
Анна Геннадьевна**

ОРНЗ: 22006054675

**Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью
«Академия успешного бизнеса»**



**Митюкова
Эльвира Сайфулловна**

ОРНЗ: 21206047656

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Академия успешного бизнеса»,
ОГРН 1067761143053,
127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д. 21, корпус 3, помещение X, комната 2,
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206025458

22 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"		по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	
Местонахождение (адрес)	195197, Санкт-Петербург г, Кондратьевский пр-кт, д. № 15, корп. 3 лит. И, пом. 328 оф. 324-А			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА		<input type="checkbox"/> НЕТ	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "АКАДЕМИЯ УСПЕШНОГО БИЗНЕСА"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ОГРНИП	
			7721573770	
			1067761143053	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 227	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	2 227	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	604	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 801 812	-	-
	Предоставленные займы долгосрочные	11701	2 801 812	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 022	-	11
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 809 665	-	11
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	3 351 251	681 625	9 685
	в том числе:				
	Материалы	12101	100	60 639	-
	Затраты на создание объекта недвижимости	12102	2 954 290	491 826	8 058
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12103	376 444	66 127	1 612
	Право пользования актива земельным участком	12104	20 417	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	18 525	-	-

Дебиторская задолженность	1230	4 869 687	988 556	27 940
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	805 318	88 925	27 940
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 258	-	-
Расчеты по налогам и сборам	12303	315	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	34 936	-	-
Участники долевого строительства	12305	4 027 043	895 780	-
Беспроцентные долговые ценные бумаги	12306	217	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	183 518	362	2 030
Прочие оборотные активы	1260	21 497	6	86
Итого по разделу II	1200	8 444 478	1 670 549	39 741
БАЛАНС	1600	11 254 143	1 670 549	39 751

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 180	47	(55)
	Итого по разделу III	1300	2 190	57	(44)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	6 839 380	584 170	39 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 371 555	-	-
	Долгосрочные займы	14102	394 040	574 895	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	42 121	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	31 664	9 275	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 051	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 047 051	895 780	-
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14580	4 027 043	895 780	-
	Арендное обязательство		20 008	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 891 483	1 479 950	39 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	355 774	190 542	796
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	305 297	176 029	796
	Расчеты по налогам и сборам	15202	177	13	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	2 814	46	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	47 479	14 454	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 696	-	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	4 696	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	360 470	190 542	796
	БАЛАНС	1700	11 254 143	1 670 549	39 751

Руководитель



**Солдатенко Павел
Владимирович**
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7804677973		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	667 862	59 908
	Себестоимость продаж	2120	(648 410)	(58 446)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	19 452	1 462
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 832)	(2)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	16 620	1 460
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 717	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	168 485	-
	Прочие расходы	2350	(188 766)	(1 345)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 056	114
	Налог на прибыль	2410	(924)	(13)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(895)	(13)
	отложенный налог на прибыль	2412	(29)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 132	101

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	2 132	47
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель Солдатенко Павел Владимирович
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
7804677973	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"

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

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	10	-	-	-	(55)	(45)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	101	101
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	101	101
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	47	57
Увеличение капитала - всего: за 2022 г.	3310	-	-	-	-	2 132	2 132
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 132	2 132
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
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	2 180	2 190

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	2 190	57	(44)



 Руководитель **Солдатенко Павел Владимирович** (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г. Санкт-Петербург

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

		Коды		
		0710005		
		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"	Дата (число, месяц, год)		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКПО		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	12300	16	384
		по ОКПФ / ОКФС		
		по ОКЕИ		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	383 135	5 789
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	139 142	1 619
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	243 993	4 170
Платежи - всего	4120	(3 594 612)	(544 074)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 906 685)	(456 526)
в связи с оплатой труда работников	4122	(72 821)	(1 348)
процентов по долговым обязательствам	4123	(34 800)	(1 273)
налога на прибыль организаций	4124	(1 207)	-
прочие платежи	4129	(579 099)	(82 085)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 211 477)	(538 285)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	67	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	67	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 801 812)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 801 812)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 801 745)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 760 968	601 795
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 755 291	601 795
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	5 677	-
Платежи - всего	4320	(564 590)	(65 900)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(564 590)	(65 900)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 196 378	535 895
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	183 156	(2 390)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	362	2 030
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	183 518	362
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



20 марта 2023 г.

**Солдатенко Павел
Владимирович**

(расшифровка подписи)

**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			Выбыло			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	2 672	-	-	(445)	-	-	2 672	(445)
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	-	-	2 672	-	-	(445)	-	-	2 672	(445)
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

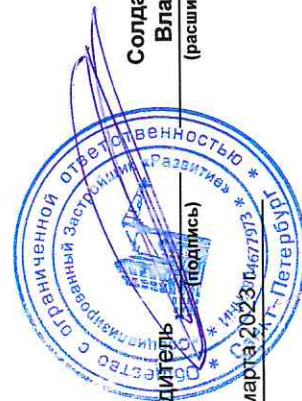
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

1.5. Незаконченные и неоформленные 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: ЖК Заневский	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	2 672	-	(2 672)	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе: Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GigaX City Zanevsky	5181	за 2022г.	-	2 672	-	(2 672)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



**Солдатенко Павел
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

20 марта 2023г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) – всего	5200	за 2022г.	-	-	724	-	-	(121)	-	-	-	724	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022г.	-	-	724	-	-	(121)	-	-	-	724	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности – всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	-	724	-	(724)	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе: Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ACH6H Ryzen 75800H 16Gb SSD1Tb NVIDIA	5241	за 2022г.	-	228	-	(228)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ACH6H Ryzen 75800H 16Gb SSD1Tb	5242	за 2022г.	-	196	-	(196)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ITH6H, 16" IPS, Intel Core i7 11800H 2.3TTЦ, 16ГБ, 512ГБ SSD, NVIDIA	5243	за 2022г.	-	300	-	(300)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	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	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Солдатенко Павел
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	-	-	2 801 812	-	-	-	-	-	2 801 812	-
в том числе:												
Займы выданные долгосрочные	5302	за 2022г.	-	-	2 801 812	-	-	-	-	-	2 801 812	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего												
в том числе:												
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	-	-	2 801 812	-	-	-	-	-	2 801 812	-

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 продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель

Солдатенко Павел
Владимирович
(расшифровка подписи)

20 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		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	681 625	-	681 625	3 477 274	(807 648)	-	-	X	3 351 251	-	3 351 251
	5420	за 2021г.	9 685	-	9 685	728 841	(56 901)	-	-	X	681 625	-	681 625
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	60 639	-	60 639	98 700	(159 239)	-	-	-	100	-	100
	5421	за 2021г.	-	-	-	172 253	(111 614)	-	-	-	60 639	-	60 639
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	648 410	(648 410)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	56 901	(56 901)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на создание объектов недвижимости	5407	за 2022г.	491 826	-	491 826	2 462 464	-	-	-	-	2 954 290	-	2 954 290
	5427	за 2021г.	8 058	-	8 058	491 826	-	-	-	-	491 826	-	491 826
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	5408	за 2022г.	66 127	-	66 127	261 019	-	-	-	-	327 146	-	327 146
	5428	за 2021г.	1 612	-	1 612	64 515	-	-	-	-	66 127	-	66 127
Налог на добавленную стоимость по затратам застройщика	5409	за 2022г.	3 125	-	3 125	46 172	-	-	-	-	46 172	-	49 297
	5429	за 2021г.	15	-	15	3 110	-	-	-	-	3 125	-	3 125
Земельный участок		за 2022г.	-	-	-	21 929	(1 512)	-	-	-	20 417	-	20 417
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Содержание заказчика-застройщика		за 2022г.	59 908	-	59 908	-	(59 908)	-	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	-	59 908	-	-	-	-	-	-	59 908

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	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель
Солдатенко Павел
Владимирович
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 года

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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
								списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	988 556	-	4 041 691	-	(160 074)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 870 173	(486)
	5530	за 2021г.	27 940	-	974 586	-	(13 970)	-	-	-	-	-	-	-	-	988 556	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	1 258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 258	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	61 008	-	773 930	-	(29 133)	-	-	-	-	-	-	-	-	805 804	(486)
	5532	за 2021г.	-	-	61 008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61 008	-
Прочая	5513	за 2022г.	31 768	-	27 981	-	(23 681)	-	-	-	-	-	-	-	-	36 068	-
	5533	за 2021г.	-	-	31 768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 768	-
Расчеты по ДДУ	5514	за 2022г.	895 780	-	3 238 522	-	(107 259)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 027 043	-
	5534	за 2021г.	-	-	895 780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	895 780	-
Итого	5500	за 2022г.	988 556	-	4 041 691	-	(160 074)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 870 173	(486)
	5520	за 2021г.	27 940	-	974 586	-	(13 970)	-	-	-	-	-	-	-	-	988 556	-

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	486	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей), предоплат)	5542	486	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 479 950	10 013 820	99 310	(706 649)	-	-	-	10 886 431	
	5571	за 2021г.	39 000	1 497 575	10 548	(67 173)	-	-	-	1 479 950	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	6 373 336	42 121	(1 781)	-	-	-	6 413 677	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	584 170	381 954	57 189	(597 609)	-	-	-	425 703	
	5573	за 2021г.	39 000	601 795	10 548	(67 173)	-	-	-	584 170	
прочая	5554	за 2022г.	-	20 008	-	-	-	-	-	20 008	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Участники долевого строительства	5555	за 2022г.	895 780	3 238 522	-	(107 259)	-	X	X	4 027 043	
	5575	за 2021г.	-	895 780	-	-	-	X	X	895 780	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	190 542	345 975	48	(176 095)	-	-	-	360 470	
	5580	за 2021г.	796	190 542	-	(796)	-	-	-	190 542	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	176 029	290 548	48	(161 329)	-	-	-	305 297	
	5581	за 2021г.	796	176 029	-	(796)	-	-	-	176 029	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	59	3 245	-	(312)	-	-	-	2 991	
	5583	за 2021г.	-	59	-	-	-	-	-	59	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	14 454	47 479	-	(14 454)	-	-	-	47 479	
	5586	за 2021г.	-	14 454	-	-	-	-	-	14 454	
Оценочные обязательства	5567	за 2022г.	-	4 696	-	-	-	X	X	4 696	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Расчеты с подотчетными лицами	5568	за 2022г.	-	7	-	-	-	X	X	7	
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	1 670 492	10 359 795	99 358	(882 744)	-	X	X	11 246 901	
	5570	за 2021г.	39 796	1 688 117	10 548	(67 969)	-	X	X	1 670 492	

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
Солдатенко Павел
Владимирович
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4 305	277
Расходы на оплату труда	5620	79 423	1 549
Отчисления на социальные нужды	5630	13 381	323
Амортизация	5640	566	-
Прочие затраты	5650	553 566	56 299
Итого по элементам	5660	651 241	58 448
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	651 241	58 448

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



Руководитель
Солдатенко Павел Владимирович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	4 696	-	-	4 696



Солдатенко Павел
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2023 г. Петербург

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	45 558	895 780	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	21 306	-	-
	5811	-	-	-



**Солдатенко Павел
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

20 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель _____
Солдатенко Павел Владимирович
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ"

Сведения об образовании юридического лица:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ" было зарегистрировано за ОГРН 1207800161073

Юридический адрес: 195197, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Финляндский округ, пр-кт Кондратьевский, д. 15, к. 3, литера И, помещ. 328, офис 324-А Телефон:

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7804677973

Код причины постановки на учет (КПП): 780401001

В состав ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ" не входят обособленные подразделения.

Среднесписочная численность работников ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ" на 31.12.2022 г. составила 16 человек.

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Солдатенко Павел Владимирович утвержден Решением от 02.12.2020 г. , назначен Генеральным директором Протоколом №5 от 25.08.2021 на период с 26.08.2021 по 30.04.2022., протокол о продлении полномочий б/н от 04.04.2022 на период с 01.05.2022 по 30.04.2027.

В рамках реализации Проекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом и объект гостиничного обслуживания по адресу: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А» (далее – «Проект») заключен Договор № 38В0392 об открытии не возобновляемой кредитной линии от «14» апреля 2022г. (далее – «Кредитный договор»), между ООО "Специализированный застройщик "РАЗВИТИЕ" (далее – «Общество») и ПАО Сбербанк (далее – «Банк»).

С целью обеспечения собственников помещений в Проекте городской и социальной инфраструктурой заключен Инвестиционный договор № 01/2022 на строительство дошкольного образовательного учреждения от 05.09.2021г. по строительству ДОУ на 120 мест, общей площадью 3371,23 м2, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург ,Республиканская ул., уч.1(западнее дома 39, литера А по Республиканской улице), кадастровый номер 78:11:0600302:21, площадью 4345 кв.м.

СЗ Развитие выступает одним из трех соинвесторов в проекте по строительству ДОУ на 120 мест, Застройщиком выступает ООО Специализированный застройщик «Магнитогорская 11», срок ввода объекта в эксплуатацию 31.12.2023, срок передачи по акту всех помещений инженерных систем объекта Администрации Красногвардейского р-на Санкт-Петербурга -не позднее 28.04.2024

Затраты на строительство ДОУ заложены в бюджет Проекта и финансируются Банком согласно Кредитному договору.

1. Уставный капитал Общества на 31 декабря 2022 составлял 10 000,00 (десять тысяч) руб. 00 копеек. Уставный капитал оплачен 26 ноября 2020 года

2. **Сведения об Учредителях**

С 02.12.2020г. по 17.05.2020г. состав участников:

ООО "НАЯДА" ИНН 7801229067-доля 50%
ООО "НОРД-ВЕСТ" ИНН 7840423702-доля 50%

С 18.05.2022 г. состав участников:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО "НАЯДА" ИНН 7801229067	195220, Санкт-Петербург г, ул. Бутлерова, дом 42, литер А, Ч.ПОМ. 6-Н КОМН. 24	Учредитель	26.11.2020	Договор об учреждении общества, Протокол №1	50 %
2	ООО "НОРД-ВЕСТ" ИНН 7840423702	191124, Санкт-Петербург г, наб.Синопская, д. 54, литера А, помещение . 1-Н, офис 28	Учредитель			49 %
3	ООО «Сбербанк Инвестиции» ИНН 5032229441	143007 Московская обл г Одинцово ул Молодежная, 46	Учредитель	18.05.2022	Протокол б/н от 11.05.2022	1%

Сведения об аудиторе (аудиторах) Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Академия успешного бизнеса»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Академия успешного бизнеса»

Место нахождения: 127322, г. Москва, ул.Яблочкова, д. 21, корпус 3, помещение X, комната 2
ИНН: 7721573770 ОГРН: 1067761143053

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество»

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2021 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н; Положению по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного

приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

3. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ" (далее – Общество).

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С Управление производственным предприятием. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

8. Для Общества отчетным годом является период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

В 2022 году изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Организации следующие:

1. Перенос убытков на будущее производится в порядке возрастающей хронологии их возникновения на основании п. 3 ст. 283 Налогового кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с п. 2, 2.1 ст. 283 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по налогу на прибыль, формируемая в периодах с 01.01.2017 по 31.12.2020, уменьшается на убыток прошлых лет не более чем на 50%;

2. С 01.01.2021 г. Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Общество отражает переход на ФСБУ 5/2019 перспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", учет запасов производится по фактической себестоимости.

Расшифровки показателей существенных сумм по строке 1210 запасы ,отражены в пояснении 4 Запасы к Бухгалтерскому балансу

3. В "Отчете о движении денежных средств" НДС/Л при выплате процентов отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/201

3. Иные изменения, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Организации не осуществлялись.

4. Общество применяет электронный документооборот.

Основные элементы учетной политики Общества на 2022 год для целей бухгалтерского учета:

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Учет нематериальных активов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.07. № 153н.

1110 «Нематериальные активы» в 2022 году составляет 2 227 тыс.руб.

Показатели на 31.12.2022, Единицы измерения: тыс. руб.

Способ начисления амортизации НМА-линейный

Принятые организацией сроки полезного использования НМА-30 месяцев.

Вид имущества, Амортизационная группа, Объект	Инв. номер	Дат	Стоимость объекта	Остаточная стоимость объекта	Сумма амортизации
		а ввода в эксплуатацию			(7) / (8), если (6) > 0
1	2	3	4	5	6
Нематериальные активы					
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК GloraX City Zanevsky	РВБП-000001	01.07.2022	2 672	2227	445

Основные средства

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.20г. № 204н Основными средствами признаются активы, имеющие стоимость более 100 000 руб. за единицу и отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Относящиеся к жилому строительству: внеоборотные активы, Основные средства, из строки 1150 «Основные средства», и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки : 1210 «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019, с подстроками «Основные средства используемые в строительстве инвестиционных объектов».

1210 «Основные средства» в 2022 году составляет 604 тыс. руб. 2021 году показатель отсутствует.

С 01.01.2022 Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

Инвентарный номер Группа учета ОС Основное средство, Дата принятия к учету, Первоначальная стоимость	На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
БП-001122	228	38	190
Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ACH6H Ryzen 75800H 16Gb SSD1Tb NVIDIA, 29.06.2022, 228 148.05	228	38	190
БП-001123	196	32	164
Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ACH6H Ryzen 75800H 16Gb SSD1Tb , 29.06.2022, 195 719.35	196	32	164
БП-001124	300	50	250
Ноутбук Lenovo Legion 5 Pro16ITH6H, 16", IPS, Intel Core i7 11800H 2.3ГГц, 16ГБ, 512ГБ SSD, NVIDIA, 29.06.2022, 300 433.96	300	50	250
Итого	724	120	604

Арендованные основные средства

При учете аренды Организация руководствовалась:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ от 16.10.2018г. № 208н

Организация установила упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение ФСБУ 25/2018;

Организация не признает право пользования активом и обязательство по аренде при одновременном выполнении следующих условий:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

В следующих случаях:

- по договорам со сроком аренды менее 12 месяцев. К таким договорам также относятся договоры, вне зависимости от их срока действия, по которым предусмотрена возможность досрочного одностороннего расторжения со стороны арендодателя, не запрашивая согласия другой стороны в срок менее 12 месяцев с даты принятия такого решения, с выплатой не более чем незначительного штрафа т.к. договор перестает быть юридически защищенным в соответствии с IFRS 16 п. В 34
- по договору на аренду предмета, рыночная стоимость которого не превышает 300 000 руб., и при этом арендатор может получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- по всем договорам аренды – если арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Организация арендует земельный участок, на котором ведет строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом и объектом гостиничного обслуживания по адресу: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А с

кадастровым номером 78:11:0601702:3032. Срок полезного использования права пользования активом определен 15 марта 2025, на основании Решения № 1-19/01-2022 единственного участника ООО «Деловой Центр Оккервиль» от 19.01.2022

В связи с регистрацией перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:11:0601702:3032, произошла замена арендодателя. Сторонами договора аренды(арендодателями) являются три физических лица :Захарова Н.В, Волчек Д.Б.,Симарев С.С.

Обязательство по аренде считаем исходя из платежей, установленных на дату начала действия договора.

Наименование	Период	Фактическая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость ППА
Земельный участок, кадастровым номером 78:11:0601702:3032 , , имеющего адресный ориентир: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А	2022	21 929	1 512	20 417

Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Организация руководствовалась:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н; Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания принимаются в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости;

Стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, сразу списываются на затраты в момент принятия на учет, не применяя счет 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости;

Финансовые вложения

При учете финансовых вложений Организация руководствовалась:

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

К финансовым вложениям организации относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги,
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

К финансовым вложениям организации не относятся:

- собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;

- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода; драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Заемщик	номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.
ГЛОРАКС ГРУПП ООО	Договор №3-01/12/2022 от 01.12.2022	2 801 812,00
Итого		2 801 812,00

Задолженность покупателей и заказчиков

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой. Резерв по сомнительным долгам в 2022 году создавался и на 31.12.2022 составляет 486 тыс.руб

Особенности учета расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства)

Учет расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства) ведется на счете 76.33 «Расчеты с покупателями по ДДУ». На счете 76.33 формируется задолженность участников долевого строительства на основании зарегистрированного договора с участником долевого строительства в корреспонденции со счетом 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ». Погашение задолженности участника долевого строительства отражается на счете 76.33.

Аналитический учет по счету 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ» ведется по объектам инвестирования (строительства), по контрагентам (участникам долевого строительства), по договорам.

В случае уступки права требования инвестором другому лицу, в учете выполняется движение внутри счета 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ».

Средства, полученные от инвесторов (участников долевого строительства), организация отражает в бухгалтерской отчетности в форме «Бухгалтерский баланс» по строке 1450 «Прочие обязательства» с выделением дополнительной строки «Обязательства Застройщика по ДДУ».

Первый договор долевого участия заключен 22.07.2021г., зарегистрирован 30.08.2021г.

Сумма заключенных договоров участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2021 г. составляет: 882 030 тыс. руб. на 31.12.2022 г. составляет: 4 027 043 тыс. руб.

Задолженность участников долевого строительства по состоянию на 31.12.2021 г. составляет: 882 030 тыс. руб. на 31.12.2022 г. составляет: 4 027 043 тыс. руб.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Отражены по строке 1260 Прочие оборотные активы
 в 2021 г. 6 тыс.руб - расходы будущих периодов
 2022 г. 21 497 тыс.руб из них расходы:
 - расходы будущих периодов 583 тыс. руб.
 - содержание заказчика-застройщика 20 914 тыс. руб.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал сформирован 02.12.2020г., в размере 10 тыс.руб. добавочный и резервный капиталы не формировались

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2021 г., в тыс. руб.
Руб.	40702810255000083272	183 509	360
Руб.	40702810738000076374, ПАО СБЕРБАНК	7	10
	Переводы в пути	2	2
	ИТОГО	183 518	362

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует. Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) составляет:

Займодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб	Выбранная сумма займа/кредита тыс. руб	Остаток сумма займа/кредита (недопущенная) тыс. руб
ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"	Договор №ДЗ/01/21 от 04.08.2021	543 900	129 238	414 662
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 02.08.2021	33 000		33 000
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 04.06.2021	70 150		70 150
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 09.07.2021	6 500		6 500
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 23.04.2021	4 000		4 000

ООО «НАЯДА»	беспроц. займа от 28.04.2021	14 000		14 000
ООО «НОРД – ВЕСТ»	займа б/н от 20.08.2021	102 950	102 560	390
СБЕРБАНК ПАО	Договор №38В0392 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.04.2022	9 320 058	6 371 555	2 948 503

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

1 Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2 Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников в размере 4 696 тыс.руб

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам в размере 486 тыс. руб .

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходов.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения».

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

В 2022 г. резерв под обесценение финансовых активов не создавался.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения

налоговой базы.

НДС по поступившим расходам на возведение многоквартирного дома относится на счет 19 субсчет 33 «НДС по строительству инвестиционных объектов». В момент ввода дома в эксплуатацию данный НДС распределяется, пропорционально площадям передаваемых участникам долевого строительства и оставшимся площадям к продаже по договорам купли продажи.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

- *Общество* рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

На счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» аккумулируются расходы на управление организацией. Указанные расходы по договору признаются в том отчетном периоде, в котором они понесены.

Организация ведет деятельность застройщика, которая имеет длительный цикл и признает условный доход. Доходы по деятельности застройщика признаются в полном размере понесенных затрат за налоговый период увеличенный на вознаграждение застройщика на 3 %.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

-В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Общехозяйственные расходы признаются полностью по расходам застройщика.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Организации в 2022 году являлась деятельность Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

Среднесписочная численность работников Общества на 31.12.2022 г. составила 16 человек.

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Солдатенко П.В. протокол о продлении полномочий б/н от 04.04.2022 на период с 01.05.2022 по 30.04.2027

Строительство жилых и нежилых зданий. На основании Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № 78-007-0478-2021 от 12.04.2021 выдано Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Организация привлекает денежные средства дольщиков на строительство, обеспечивает возведение объекта в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Лицензируемая деятельность отсутствует.

Строительство ведется на земельном участке, который получен на условиях договора Аренды Земельного участка с кадастровым номером 78:11:0601702:3032, общей площадью 29 501 (Двадцать девять тысяч пятьсот один) квадратных метров, имеющего адресный ориентир: г. Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А., заключенного между Сторонами договора аренды(арендодателями) три физических лица :Захарова Н.В, Волчек Д.Б.,Симарев С.С.и ООО "СЗ Развитие".

IV. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Выручка составила 667 862 тыс. руб. и себестоимости 648 410 тыс.руб., управленческие расходы 2 832 тыс.руб.

По обычным видам деятельности прибыль/убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 19 452 тыс. руб.

Организация оказывает услуги основной ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Общество привлекло заемные средства и по состоянию на 31.12.2022 г. долг по ним числится в следующих размерах:

Займодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита,руб.	Сумма процентов, руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита	Строка ББ
ГЛОРАКС ГРУПП ООО	Договор №ДЗ/01/21 от 04.08.2021	163 830	31 663	31.03.2025	14102/14104
СБЕРБАНК ПАО	Договор №38В0392 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.04.2022	6 371 555	42 121	06.05.2025	14101/14103
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 28.04.2021	14 000		02.08.2025	14102
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 02.08.2021	33 000		02.08.2025	14102
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 04.06.2021	70 150		02.08.2025	14102
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 09.07.2021	6 500		02.08.2025	14102
ООО «НАЯДА»	беспроц.займа от 23.04.2021	4 000		02.08.2025	14102
НОРД - ВЕСТ ООО	займа б/н от 20.08.2021	102 560		31.03.2025	14102

V. Пояснения к Отчету о финансовом результате 2022 год

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.	Значение показателя, тыс. руб.
	2022 г	2021 г
1. Выручка	667 862	59 908
2. Расходы по обычным видам деятельности	(651242)	(58 446)
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	16 620	1 462
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате (включая дивиденды)	(20 281)	(1345)
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	(3661)	114
6. Проценты к уплате		
7. Проценты к получению	6 717	
8. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	(924)	(13)
9. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7+8)	2 132	101
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	2132	

Взаимоувязка текущего налога на прибыль Организации:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	3056
Отложенный налоговый актив на начало периода	0
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	0
Отложенный налоговый актив на конец периода	5022
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	5051
Постоянная разница за период	1243
Отложенный налог на начало периода	0
Отложенный налог на конец периода	-29
Отложенный налог за отчетный период	-29
Текущий налог на прибыль	-895
Расход по налогу за отчетный период	-924
Условный расход по налогу	-611
Постоянный налоговый расход	-249
Чистая прибыль	2 132

Структура активов Организации на 31 декабря 2022 года:

Величины активов организации связан, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса:

- Дебиторская задолженность 4 869 470 тыс. руб
 - Запасы, направленные на строительство ЖК 3 351 251 тыс руб.
НДС по строительству инвестиционных объектов 376 443 тыс руб., Содержание заказчика-застройщика (условный доход) 20 913 тыс. руб
- Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства 6 839 380 тыс.. руб.
- прочие обязательства перед дольщиками 4 027 043 тыс. руб.

Расшифровки показателей существенных сумм по строке 1210 запасы , отражены в пояснении 4 Запасы к Бухгалтерскому балансу

Расшифровки показателей существенных сумм по строке 1230 дебиторская задолженность ,отражены в пояснении 5 Дебиторская и кредиторская задолженность

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

В феврале 2023г.(02.02.2023) произошла купля-продажа доли принадлежащей ООО «Сбербанк Инвестиции» в размере 1% в пользу ООО «Норд-вест».

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО "НАЯДА" ИНН 7801229067	195220, Санкт-Петербург г, ул. Бутлерова, дом 42, литер А, Ч.ПОМ. 6-Н КОМН. 24	Учредитель	26.11.2020	Договор об учреждении общества, Протокол №1	50 %
2	ООО "НОРД-ВЕСТ" ИНН 7840423702	191124, Санкт-Петербург г, наб.Синопская, д. 54, литера А, помещение . 1-Н, офис 28	Учредитель			50 %

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2022 г. управленческому персоналу, в том числе:	2 829
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	2 432
Сумма, начисленных страховых взносов	397
Начислено за 2021 г. управленческому персоналу, в том числе:	501
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	390
Сумма, начисленных страховых взносов	111

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля в уставном капитале общества
1	2	3	4	5	6
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Наяда»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал	03.03.2022	50%

			<i>общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>		
2.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Норд-Вест»</i>	<i>Российская Федерация, г. Москва</i>	<i>Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>	<i>28.02.2022</i>	<i>50%</i>
3.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС»</i>	<i>Российская Федерация, г. Москва</i>	<i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>	<i>21.10.2022</i>	<i>0%</i>
4.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС ГРУПП»</i>	<i>Российская Федерация, г. Москва</i>	<i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>	<i>03.03.2022</i>	<i>0%</i>
5.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»</i>	<i>Российская Федерация, г. Санкт- Петербург</i>	<i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>	<i>09.09.2016</i>	<i>0%</i>
6.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТПРОДКОМ»</i>	<i>Российская Федерация, г. Санкт- Петербург</i>	<i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>	<i>09.09.2016</i>	<i>0%</i>
7.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ПСМ-Классик»</i>	<i>Российская Федерация, г. Санкт- Петербург</i>	<i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>	<i>09.09.2016</i>	<i>0%</i>
8.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс- Недвижимость»</i>	<i>Российская Федерация, г. Санкт- Петербург</i>	<i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>	<i>12.09.2016</i>	<i>0%</i>
9.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС- НЕДВИЖИМОСТЬ М»</i>	<i>Российская Федерация, Московская область, Сергиево- Посадский район, г. Хотьково</i>	<i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество</i>	<i>12.09.2016</i>	<i>0%</i>

10.	Общество с ограниченной ответственностью «Музей техники»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.03.2017	0%
11.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Октябрьское Поле»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.02.2018	0%
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Бизант»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.03.2018	0%
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс Центр»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.02.2019	0%
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КОМЕТА»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.09.2020	0%
15..	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Орион»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лира»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	07.04.2021	0%
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Антарес»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.04.2021	0%

19.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭС ПИ РАЙТЕРС»	Российская Федерация, Московская область	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.04.2021	0%
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТАИР»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.07.2021	0%
21.	Общество с ограниченной ответственностью «РеалПрайс»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.07.2021	0%
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПЕЛЛА»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.08.2017	0%
23.	Акционерное общество «Бриджстаун Чайка»	Российская Федерация, г. Нижний Новгород	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	14.12.2021	0%
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Цветение Персика»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	21.12.2021	0%
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близнецы»	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.07.2022	0%
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Цифровой Город»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	28.07.2021	0%

Информация о бенефициарных владельцах

№	ФИО	Гражданство	Страна место проживания	Процент голосов бенефициарного владельца, %
1	Биржин Андрей Александрович	РФ	РФ	95
2	Анрианов Александр Николаевич	РФ	РФ	5

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества присутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства с пользу третьих лиц на сумму 21 306 тыс.руб

M11 000			сумма
ДС № 2 к Инвестиционному договору № 01/2022 от 05.09.2022 от 26.09.2022 на строительство дошкольного учреждения	обеспечительный платеж в рамках инвестиционного контракта		21 306
Итого			21 306

Информация о рисках

Риск достаточности капитала

Общество управляет своим капиталом с целью обеспечения непрерывной деятельности, а также с целью максимизации доходов акционеров путем оптимизации соотношения собственных и заемных средств. Задачей Общества в области управления капиталом является обеспечение способности Общества продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая акционерам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющие минимизировать стоимость капитала.

Общество регулярно пересматривает структуру капитала для проведения оценки стоимости капитала и рисков, связанных с каждым видом капитала

Общество отслеживает текущую ликвидность на основании спрогнозированных денежных потоков и ожидаемой выручки. В долгосрочной перспективе риск ликвидности определяется посредством прогнозирования будущих денежных потоков в момент заключения новых кредитных договоров, договоров займа

В составе оборотных средств Общества достаточно ликвидных активов, позволяющих своевременно исполнять краткосрочные обязательства и покрывать текущие операционные расходы

Риск изменения курсов валют

Риск изменения курса рубля по отношению к другим валютам не оказывает существенного воздействия на финансовое состояние Общества, поскольку доля доходных поступлений, формируемых в российских рублях, значительно превышает валютные доходные поступления, обязательства Общества по кредитам и займам в иностранной валюте не привлекались, величина открытой валютной позиции поддерживается на минимальном уровне.

Процентный риск

Общество отслеживает изменения процентных ставок и принимает меры, насколько это возможно и необходимо, по уменьшению данных рисков путем привлечения займов с фиксированной и плавающей ставками, а также с помощью поддержания оптимального баланса между собственным капиталом и заемными средствами.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Руководство Общества полагает, что оно разумно оценивает потенциальные риски любых возможных доначислений, связанных с такими проверками

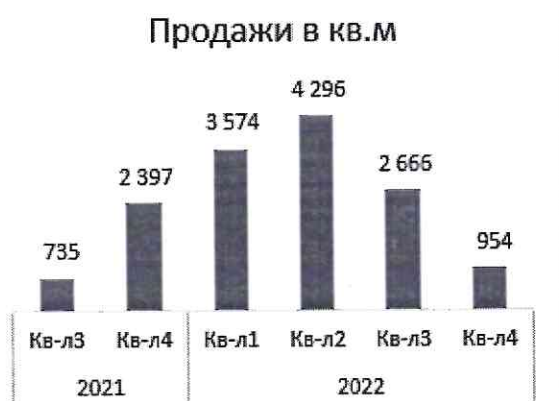
Риски, социально-экономического положения РФ

После начала специальной военной операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Так же нам позволяет судить о положительной динамике сферы строительства, продление льготной ипотеки на новостройки до 1 июля 2024 года. При этом ставка по ней увеличилась с 7 до 8% годовых. По данным Центрального банка России, объем ипотечных кредитов, предоставленных российскими банками в 2022 году, составил 4,813 трлн рублей, что на 15,5% меньше рекордного показателя 2021 года (5,699 трлн рублей). Количество предоставленных по итогам года кредитов снизилось на 30,5% (1 млн 327,3 тыс. против 1 млн 908,5 тыс.). По итогам заседания 10 февраля 2023 г. Совет директоров Банк России повысил прогноз по росту ипотечного кредитования на 2023 год с 10-15% до 12-16%.

- В феврале 2022г. обществом было получено проектное финансирование,
- Диапазон цен на жилые и нежилые помещения не изменился по сравнению с 2021г.,
- Привлечение клиентов пониженной ставкой по ипотечному кредитованию
- Долгосрочная аренда земельного участка

Сравнение продаж площадей за период 2021-2022, на основании данных предоставленных отделом продаж

Площадь продажи	Названия столбцов	
Названия строк	GloriaX Заневский	Общий итог
2021	3 132	3 132
⊕ Кв-л3	735	735
⊕ Кв-л4	2 397	2 397
2022	11 489	11 489
⊕ Кв-л1	3 574	3 574
⊕ Кв-л2	4 296	4 296
⊕ Кв-л3	2 666	2 666
⊕ Кв-л4	954	954
Общий итог	14 621	14 621



Незаконченные судебные разбирательства

Незаконченные судебные разбирательства Общества, по которым Общество выступает ответчиком по состоянию на 31.12.2022 года отсутствуют.

Информация о непрерывности деятельности

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее двенадцати месяцев, начиная с даты окончания отчетного периода.

Делаем эти выводы на основании государственной поддержки строительной отрасли со стороны правительства Российской Федерации осуществляемую в предоставлении населению льготной ипотеки. Так же в подтверждение этого у общества заключен договор аренды земельного участка, на котором ведется строительство, привлечён долгосрочный кредит на проектное финансирование.

По результатам такой оценки не установлены факты и события, которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор

20.03.2023



Солдатенко П.В.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью
52 (Пятьдесят два) листа.
Генеральный директор
ООО «Академия успешного бизнеса»


Митюкова Э.С.

