

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Созидание»

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Созидание»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 г., отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2023 г., приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за январь - декабрь 2023 г. и отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2023 г., а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Созидание» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 иные 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 (финансовой) отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;
- 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 (финансовой) 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;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

6 марта 2024 года

**Аудируемое лицо:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание»

(ООО «Специализированный застройщик «Созидание»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1187847000164

Место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»

(ООО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1147847543601

Место нахождения: г. Санкт-Петербург

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

Основной регистрационный номер записи о внесении сведений в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11906110811

Руководитель департамента аудита

Петрова Елена Петровна (по доверенности № 2/Д от 01.01.2024)

квалификационный аттестат аудитора № 03 – 000011

ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Романова Юлия Геннадьевна

квалификационный аттестат аудитора № К030494

ОРНЗ 22006051773



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"</b>	ИНН	22983397		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7810718995		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / 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)	<b>197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 516</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7816009025		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1147847543601		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1.1	Нематериальные активы	1110	1 838	5 677	3 364
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	1 788	5 627	3 314
	Приобретение нематериальных активов	11102	50	50	50
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	11201	-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	11202	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	4 581	6 217	6 103
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	4 581	4 577	4 463
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Приобретение земельных участков под доленое строительство	11503	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11504	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11505	-	-	-
2.2	Приобретение объектов основных средств	11506	-	1 640	1 640
	Расходы будущих периодов	11507	-	-	-

	Аренднованное имущество	11508	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11603	-	-	-
	Прочие доходные вложения	11604	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
	Предоставленные займы	11702	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	11703	-	-	-
	Акции	11704	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	683 354	584 355	9 857
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 413	11 543	-
	в том числе:				
	Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	6 413	11 543	-
	Итого по разделу I	1100	696 186	607 792	19 324
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	20 864 111	26 678 898	27 956 059
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	5 661 483	2 203 388	4 660 129
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	5 661 483	2 203 388	4 660 129
	Прочие	12103	-	-	-
	Краткосрочные	12104	8 987 502	16 479 508	9 646 299
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	8 987 502	16 479 508	9 646 299
	Прочие	12106	-	-	-
	Материалы	12107	-	-	-
	Брак в производстве	12108	-	-	-
	Товары отгруженные	12109	-	-	-
	Товары	12110	-	-	-
	Готовая продукция	12111	1 802 652	911 067	-
	Расходы на продажу	12112	-	-	-
	Основное производство	12113	678 406	102 858	3 283
	Полуфабрикаты собственного производства	12114	-	-	-
	Вспомогательные производства	12115	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12116	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12117	-	-	-
	Земельные участки под строительство	12118	3 734 068	6 982 077	13 646 347
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	219 066	19 409	2 829
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	2	-	49
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	5	12	19
	НДС по приобретенным услугам	12204	219 059	9 060	2 761
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	12205	-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12206	-	-	-

	НДС при строительстве ОС	12207	-	-	-
	НДС предъявленный подрядчикам	12208	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	13 860 099	9 710 814	13 286 619
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	11 225 769	4 993 412	-
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	-	-
	Расчеты с дольщиками	12303	11 225 769	4 993 412	-
	Прочие	12304			
	Краткосрочные:	12305	2 634 330	4 717 402	13 286 619
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	-	63	36
	Расчеты с дольщиками	12307	1 792 272	3 575 992	12 310 452
	Прочие	12308			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	399 501	1 000 232	915 980
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	112 929	17 021	5
	Расчеты по налогам и сборам	12311	239 037	26 987	4 112
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	3
	Расчеты с подотчетными лицами	12314	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12315	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12316	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12317	90 591	97 107	56 031
	Расходы будущих периодов	12318	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12319	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
	Предоставленные займы	12403	-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12404	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12405	-	-	-
	Права участников долевого строительства	12406	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	439 961	1 017 479	197 131
	Прочие оборотные активы	1260	1 896 917	1 920 707	2 077 279
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
	Денежные документы	12602	-	-	-
	Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
	НДС по экспорту к возмещению	12604	-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	12605	-	-	-
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12606	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12607	5 987	5 135	30 197
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12608	-	-	-
	НДС по арендным обязательствам	12609	-	-	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12610	1 890 930	1 915 572	2 047 082
	Итого по разделу II	1200	37 280 154	39 347 307	43 519 917
	<b>БАЛАНС</b>	1600	37 976 340	39 955 099	43 539 241

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20 000	20 000	20 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	-	-	-
	Переоценка НМА	13402	-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13403	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	1 439 600
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 424 799	1 600 239	174 241
	Итого по разделу III	1300	4 444 799	1 620 239	1 633 841
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	10 005 730	4 036 142	5 300 817
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 564 772	3 338 342	4 699 017
	Долгосрочные займы	14102	1 440 958	697 800	601 800
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	436 064	483 391	8
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	11 225 769	4 993 412	13 768 693
	Обязательства перед дольщиками	14501	11 225 769	4 993 412	13 768 693
	Расчеты с покупателями	14502	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	21 667 563	9 512 945	19 069 518
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	7 166 795	8 864 803	4 503 882
	в том числе:				
	Долгосрочные:	15201	-	-	-
	Задолженность в части обязательств по выданным займам и кредитам	15202	-	-	-



	Прочее	15203			
	Краткосрочные:	15204	-	-	-
	Задолженность в части обязательств по выданным займам и кредитам	15205	-	-	-
	Прочее	15206			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15207	4 148 313	6 859 747	4 333 867
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15208	819 480	191 726	-
	Расчеты по налогам и сборам	15209	7 453	20 278	383
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15210	438	-	777
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15211	525	-	765
	Расчеты с подотчетными лицами	15212	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15213	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15214	258 974	864 915	149 903
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15215	1 931 612	928 137	18 187
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
	Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	15304	-	-	-
	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	15305	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	599 235	872 211	792
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	695	1 479	792
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	598 540	870 732	-
5.3	Прочие обязательства	1550	4 097 948	19 084 901	18 331 208
	Обязательства перед дольщиками	15501	4 097 948	19 084 901	18 331 208
	Итого по разделу V	1500	11 863 978	28 821 915	22 835 882
	<b>БАЛАНС</b>	1700	37 976 340	39 955 099	43 539 241



Руководитель

(подпись)

**Еремейко Илья Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД	0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО 22983397		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		
ИНН	7810718995		
ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		
по ОКПО / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	12 183 541	6 627 152
6	Себестоимость продаж	2120	(4 962 550)	(2 957 701)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 220 991	3 669 451
6	Коммерческие расходы	2210	(798 191)	(281 672)
6	Управленческие расходы	2220	(39 030)	(28 992)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 383 770	3 358 787
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	27 737	108 265
	Проценты к уплате	2330	(4 715)	(5 922)
	Прочие доходы	2340	136 768	132 294
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(712 133)	(171 629)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 831 427	3 421 795
	Налог на прибыль	2410	(506 867)	4 203
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(653 193)	(86 912)
	отложенный налог на прибыль	2412	146 326	91 115
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 324 560	3 425 998

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	5 324 560	3 425 998
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья  
Анатольевич

(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
22983397	
7810718995	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Союздание"

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 ОКПОФ / 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 2021 г.	3100	20 000	-	1 439 600	-	174 241	1 633 841
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 425 998	3 425 998
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 425 998	3 425 998
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(1 439 600)	-	(2 000 000)	(3 439 600)
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	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(2 000 000)	(2 000 000)

ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВЕННОГО ВЗНОСА	3228	-	-	(1 439 600)	-	(1 439 600)
-------------------------------	------	---	---	-------------	---	-------------

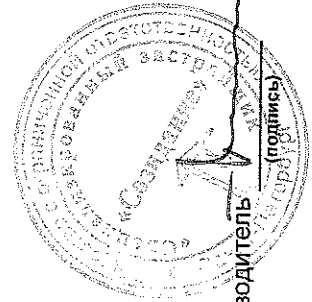
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	20 000	-	-	-	1 600 239	1 620 239
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 324 560	5 324 560
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 324 560	5 324 560
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	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 500 000)	(2 500 000)
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	(2 500 000)	(2 500 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	20 000	-	-	-	4 424 799	4 444 799

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	4 444 799	1 620 239	1 633 841



Руководитель Ере́менко Илья Анато́льевич  
(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Организация	застройщик "Созидание"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	22983397		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	7810718995		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	10 073 662	16 538 685
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7 399 601	1 278 056
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договору ДДУ	4114	2 565 188	13 927 840
прочие поступления	4119	108 873	1 332 789
Платежи - всего	4120	(13 544 250)	(11 838 611)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 284 449)	(11 507 132)
в связи с оплатой труда работников	4122	(20 176)	(42 255)
процентов по долговым обязательствам	4123	(319 788)	(122 354)
налога на прибыль организаций	4124	(866 855)	(109 794)
прочие платежи	4129	(52 982)	(57 076)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 470 588)	4 700 074
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	27 800	108 238
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	27 800	108 238
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	27 800	108 238

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	5 969 588	6 202 005
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 969 588	6 202 005
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	(3 104 318)	(10 189 969)
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	(3 104 318)	(1 283 689)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(7 466 680)
собственникам (участникам) в связи с возвратом вклада в имущество	4324	-	(1 439 600)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 865 270	(3 987 964)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(577 518)	820 348
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 017 479	197 131
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	439 961	1 017 479
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  **Еременко Илья Анатольевич**  
(подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2024 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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	8 966	(3 339)	-	-	(3 839)	-	-	-	-	8 966	(7 178)
	5110	за 2022г.	5 147	(1 833)	-	3 819	(1 506)	-	-	-	-	8 966	(3 339)
Товарные знаки	5101	за 2023г.	147	(41)	-	-	(17)	-	-	-	-	147	(57)
	5111	за 2022г.	147	(24)	-	-	(17)	-	-	-	-	147	(41)
Архитектурный проект	5102	за 2023г.	5 000	(3 086)	-	-	(1 276)	-	-	-	-	5 000	(4 362)
	5112	за 2022г.	5 000	(1 809)	-	-	(1 277)	-	-	-	-	5 000	(3 086)
Архитектурный проект 1682	5103	за 2023г.	3 819	(212)	-	-	(2 546)	-	-	-	-	3 819	(2 758)
	5113	за 2022г.	-	-	-	3 819	(212)	-	-	-	-	3 819	(212)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		-	-	-	-
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	50	-	-	-	50
	5190	за 2022г.	50	3 819	-	(3 819)	50
Товарный знак	5181	за 2023г.	50	-	-	-	50
	5191	за 2022г.	50	-	-	-	50
	5182	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2022г.	-	3 819	-	(3 819)	-
Архитектурный проект 1682							

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период											
			На начало года		Поступило		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	8 174	(3 597)	3 887	-	(3 883)	-	-	-	-	12 061	(7 480)	
	5210	за 2022г.	6 786	(2 323)	1 388	-	(1 274)	-	-	-	-	8 174	(3 597)	
в том числе: Сооружения	5201	за 2023г.	5 749	(3 089)	3 200	-	(2 913)	-	-	-	-	8 949	(6 002)	
	5211	за 2022г.	5 749	(2 059)	-	-	(1 030)	-	-	-	-	5 749	(3 089)	
Оборудование	5202	за 2023г.	2 425	(508)	687	-	(970)	-	-	-	-	3 112	(1 478)	
	5212	за 2022г.	1 037	(264)	1 388	-	(244)	-	-	-	-	2 425	(508)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 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 2023г.	1 640	687	(1 640)	(687)	-
	5250	за 2022г.	1 640	1 388	-	(1 388)	1 640
Здания	5241	за 2023г.	1 640	-	(1 640)	-	-
	5251	за 2022г.	1 640	-	-	-	1 640
Оборудование	5242	за 2023г.	-	687	-	(687)	-
	5252	за 2022г.	-	1 388	-	(1 388)	-
Сооружение	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	3 200	-
в том числе:			
Сборно-разборный административно бытовой модульный комплекс	5261	3 200	-
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	15 680	622 596	632 263
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



### 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 коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка		
						первоначальная стоимость	накопленная коррективировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2023г.	27 437 715	(758 817)	26 678 898	2 925 534	(8 494 693)	-	(245 628)	X	21 868 556	(1 004 445)	20 864 111
в том числе:	5420	за 2022г.	27 986 059	-	27 956 059	3 794 054	(4 312 398)	-	(758 817)	X	27 437 715	(788 817)	26 678 898
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	1 059	(107)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	1 209	(213)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	938 070	(27 003)	911 067	278	(3 466 745)	-	(73 716)	4 431 768	1 903 371	(100 719)	1 802 652
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	(785 737)	-	(27 003)	1 723 807	938 070	(27 003)	911 067
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	9	(9)	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	102 858	-	102 858	1 002 937	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	3 283	-	3 283	99 575	-	-	-	(427 389)	678 406	-	678 406
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	798 191	(798 191)	-	-	-	102 858	-	102 858
	5426	за 2022г.	-	-	-	281 672	(281 672)	-	-	-	-	-	-
Затраты по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5407	за 2023г.	18 163 815	(731 814)	17 432 001	-	(4 229 650)	-	(171 912)	6 20 787	14 554 952	(903 726)	13 651 226
	5427	за 2022г.	12 112 073	-	12 112 073	-	(3 244 767)	-	(731 814)	9 286 509	18 163 815	(731 814)	17 432 001
Земельные участки	5408	за 2023г.	6 982 077	-	6 982 077	169 108	-	-	-	(3 417 117)	3 734 068	-	3 734 068
	5428	за 2022г.	13 646 347	-	13 646 347	1 826 432	-	-	-	(8 490 702)	6 982 077	-	6 982 077
ИДС по затратам на строительство	5409	за 2023г.	1 250 895	-	1 250 895	953 961	-	-	-	(1 207 097)	997 759	-	997 759
	5429	за 2022г.	2 194 356	-	2 194 356	1 585 157	-	-	-	(2 528 618)	1 250 895	-	1 250 895

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	3 277 459	3 494 561	5 201 985
Земельные участки	5446	3 277 459	3 494 561	5 201 985

**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 операций	выбыло	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
																за 2023г.
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	4 993 412	-	6 232 357	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 225 769	-
	5521	за 2022г.	-	-	4 148 279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 993 412	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с должниками	5505	за 2023г.	4 993 412	-	6 232 357	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	4 148 279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	4 716 954	(1 552)	298 052	3 390	(2 368 049)	(15 465)	-	-	-	-	-	-	4 993 412	(1 552)
	5530	за 2022г.	13 335 454	(48 835)	166 795	-	(7 938 162)	-	-	-	-	-	-	-	2 635 882	(1 552)
в том числе:	5511	за 2023г.	17 021	-	95 908	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 225 769	-
	5531	за 2022г.	5	-	17 016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 993 412	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	1 001 784	(1 552)	-	-	(685 266)	(15 465)	-	-	-	-	-	-	401 053	(1 552)
	5532	за 2022г.	964 815	(48 835)	85 804	-	(48 835)	-	-	-	-	-	-	-	1 001 784	(1 552)
Прочая	5513	за 2023г.	124 094	-	202 144	3 390	-	-	-	-	-	-	-	-	329 628	-
	5533	за 2022г.	60 146	-	63 948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124 094	-
Расчеты с должниками	5514	за 2023г.	3 575 992	-	-	-	(1 783 720)	-	-	-	-	-	-	-	1 792 272	-
	5534	за 2022г.	12 310 452	-	-	-	(7 889 327)	-	-	-	-	-	-	-	3 575 992	-
Расчеты по причитающимся процентам	5515	за 2023г.	63	-	-	-	(63)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2022г.	36	-	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63	-
Итого	5500	за 2023г.	9 712 366	(1 552)	6 530 409	3 390	(2 368 049)	(15 465)	-	-	-	-	-	-	13 861 651	(1 552)
	5520	за 2022г.	13 335 454	(48 835)	4 315 074	-	(7 938 162)	-	-	-	-	-	-	-	9 712 366	(1 552)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	1 552	-	1 552	-	48 835	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 552	-	1 552	-	48 835	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	9 029 554	12 201 945	-	-	-	-	21 231 499	
в том числе:	5571	за 2022г.	19 069 510	9 990 231	-	(1 360 675)	-	(18 669 512)	9 029 554	
кредиты	5552	за 2023г.	3 338 342	5 226 430	-	-	-	-	8 564 772	
	5572	за 2022г.	4 699 017	-	-	(1 360 675)	-	-	3 338 342	
займы	5553	за 2023г.	697 800	743 158	-	-	-	-	1 440 958	
	5573	за 2022г.	601 800	96 000	-	-	-	-	697 800	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед дольщиками	5555	за 2023г.	4 993 412	6 232 357	-	-	-	-	11 225 769	
	5575	за 2022г.	13 788 693	9 894 231	-	-	-	X	4 993 412	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	27 949 704	1 632 124	68	(18 317 153)	(18 669 512)	X	11 264 743	
в том числе:	5580	за 2022г.	22 835 090	4 362 418	45	(17 917 381)	-	-	27 949 704	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	6 859 747	-	-	(2 711 434)	-	-	4 148 313	
	5581	за 2022г.	4 333 867	2 529 860	-	-	-	-	6 859 747	
авансы полученные	5562	за 2023г.	191 726	627 686	68	-	-	-	819 480	
	5582	за 2022г.	-	191 726	-	-	-	-	191 726	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	20 278	-	-	(12 825)	-	-	7 453	
	5583	за 2022г.	383	19 850	45	-	-	-	20 278	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	928 137	1 003 475	-	-	-	-	1 931 612	
	5586	за 2022г.	18 187	909 950	-	-	-	-	928 137	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2023г.	-	438	-	-	-	-	438	
	5587	за 2022г.	777	-	-	(777)	-	-	-	
Расчеты по оплате труда	5568	за 2023г.	-	525	-	-	-	-	525	
	5588	за 2022г.	765	-	-	(765)	-	-	-	
Обязательства перед дольщиками	5569	за 2023г.	19 084 901	-	-	(14 986 953)	-	-	4 097 948	
	5589	за 2022г.	18 331 208	-	-	(17 915 819)	-	-	19 084 901	

Задолженность участников (учредителей) по выплате доходов	за 2023г.		864 915	-	-	(605 941)	-	-	X	X	258 974
	за 2022г.	за 2023г.	149 903	715 012	-	-	-	-	X	X	864 915
Итого	5550	5570	36 979 258	13 834 069	68	(18 317 153)	X	X			32 496 242
			41 904 600	14 352 649	45	(19 278 036)	X	X			36 979 258

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	794	717
Расходы на оплату труда	5620	14 267	37 033
Отчисления на социальные нужды	5630	4 048	9 612
Амортизация	5640	7 722	3 313
Прочие затраты	5650	6 263 652	4 148 659
Итого по элементам	5660	6 290 483	4 199 334
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(490 712)	(930 969)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	5 799 771	3 268 365

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

## 7. Оценочные обязательства

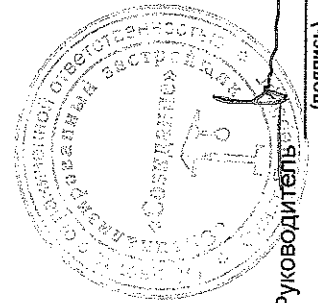
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	872 211	1 422 348	(1 603 410)	(91 915)	599 235
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	1 479	982	(1 766)	-	695
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство	5702	870 732	1 421 366	(1 601 644)	(91 915)	598 539

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	11 071 642	5 906 300	8 622 875
в том числе:				
Экспроу-счета	5801	8 219 857	4 112 708	8 622 875
Аккредитивы	5802	997 238	901 369	-
Поручительство	5803	290	290	-
Обеспечительные платежи	5804	1 854 257	891 933	-
Выданные - всего	5810	1 877 002	1 877 000	4 077 000
в том числе:				
Залог	5811	1 877 002	1 877 000	4 077 000

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
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 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Еременко Илья  
 Анатольевич  
 (расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

## I. Общие сведения

### 1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание» образовано 09.01.2018г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2023г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	19 900	99,5005
ООО "Сэтл Сити"	100	0,4995
<b>Всего</b>	<b>20 000</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, дом 3, корпус 1, строение, офис 516.

### 2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

### 3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов);
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 78-003-0424.2-2018 от 28.08.2018 г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I и II этапы строительства. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1682). Планируемый срок окончания строительства – июнь 2023 г.
- № 78-003-0425.1-2018 от 26.12.2018 г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I этап строительства – корпус №2,3,4, II этап строительства – корпус 1. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1683). Планируемый срок окончания строительства – июнь 2025 г.

Ранее разрешения на строительство за № 78-003-0424-2018 от 28.08.2018 г., № 78-003-0425-2018 от 26.12.2018 г., были получены на ПАО «Светлана», после подписания договоров на аренду земельных участков право застройки перешло на Общество и были переоформлены разрешения на строительство.

- № 78-003-0522-2022 от 08.02.2022 г. (Дошкольная образовательная организация на 250 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1979). Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2023 г.

- № 78-003-0535-2022 от 29.09.2022 г. (Дошкольная образовательная организация на 260 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1981). Планируемый срок окончания строительства – июль 2023 г.
- № 78-003-0560-2023 от 28.09.2023 г. (Дошкольная образовательная организация на 270 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:6440). Планируемый срок окончания строительства – март 2025 г.
- № 78-003-0553-2023 от 20.06.2023 г. (Объект начального и среднего общего образования на 1550 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:8382). Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2024 г.

В июне 2023 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-08-2023 от 30.06.2023г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I и II этапы строительства. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1682).

В сентябре 2023 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-15-2023 от 15.09.2023г. (Дошкольная образовательная организация на 250 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1979).

В декабре 2023 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-28-2023 от 27.12.2023г. (Дошкольная образовательная организация на 260 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1981).

#### **4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Единоличный исполнительный орган Общества генеральный директор - Еременко Илья Анатольевич.

#### **5. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:  
6 человек в 2023 году;  
13 человек в 2022 году;  
5 человек в 2021 году.

## II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

### 6. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 2023 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2021г. № 1УП.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства и нематериальные активы;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерской отчетности, а также с целью раскрытия информации в бухгалтерской отчетности избран количественный критерий существенности – 5% от соответствующего показателя баланса, также информация подлежит раскрытию в случае существенности качественных характеристик показателя.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

Допущенные отступления от установленных правил учета раскрыты ниже в данных пояснениях, обоснованы в учетной политике Общества.

### 7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства

отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

## **8. Прочие внеоборотные активы**

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты;
- сумма дебиторской задолженности в виде предварительной оплаты, перечисленной поставщикам и подрядчикам по договорам, связанным с приобретением (созданием) внеоборотных активов.

## **9. Запасы**

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы.

В составе запасов также отражается формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров.

В составе запасов также отражается формирование стоимости строящихся Организацией как застройщиком детских дошкольных учреждений, школ, торговых (торгово-развлекательных) комплексов и прочих объектов, которые в дальнейшем будут реализованы третьим лицам.



В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машиноместа и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Запасы (материалы, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения материально-производственных запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров ДДУ и ИД, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

## **10. Расходы по обычным видам деятельности**

В Обществе бухгалтерский учет расходов по выпуску продукции, выполнению работ и оказанию услуг ведется по видам деятельности в разрезе мест возникновения затрат и статей затрат.

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере

фактических затрат на производство продукции работ, услуг без учета управленческих расходов.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов (за исключением случаев, когда специализированным застройщиком управленческие расходы учитываются при формировании стоимости расходов на строительство объекта).

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом.

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству ЖК (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (зарплата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относятся в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству ЖК (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием (работ) услуг, ежемесячно списываются в себестоимость работ, услуг (относятся непосредственно в дебет счета 20).

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика (технического заказчика, генподрядчика) и обеспечения процесса строительства собственными силами, включаются в стоимость расходов связанных с оказанием услуг и распределяются между объектами учета (объект строительства, ЖК, корпус ЖК, очередь ЖК и т.д.).

Расходы на продажу товаров и готовой продукции списываются ежемесячно в себестоимость продаж.

## **11. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, дополнительные расходы по получению кредитов и займов), отражены как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем 12 месяцев после отчетной даты, показываются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течении 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

## 12. Дебиторская задолженность

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

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

## 13. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

➤ косвенные налоги.

#### **14. Уставный и добавочный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участников.

#### **15. Кредиты и займы полученные**

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;

- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

## **16. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

## **17. Налогообложение**

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

## **18. Признание доходов**

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и

предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (дате подписания акта приемки-передачи объекта либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности услуг застройщика по строительству объекта.

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект).

Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- восстановление резервов;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

## **19. Признание расходов**

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- штрафы, пени, неустойки;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;
- расходы на благотворительность;
- прочие убытки.

## **20. Изменения в учетной политике**

В учетную политику Организации на 2023г. существенные изменения и дополнения не вносились.

### III. Раскрытие существенных показателей

#### 21. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

#### 22. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетном году элементы амортизации основных средств существенно не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Основные средства, переданные в операционную аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, неамортизируемые основные средства и переданные в залог отражены в таблице 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

#### 23. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. II баланса по строке «Запасы».

В строке «Запасы» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

на 31 декабря 2023 года 399 501 тыс. руб.  
 на 31 декабря 2022 года 999 832 тыс. руб.  
 на 31 декабря 2021 года 915 980 тыс. руб.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

#### 24. Расходы будущих периодов

В составе расходов будущих периодов по строкам «Прочие внеоборотные активы» и «Прочие оборотные активы» в бухгалтерском балансе отражены следующие расходы, произведенные в соответствующем отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам.

Наименование вида расходов	На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.	
	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	6 413	5 131	11 543	5 131		29 661
Платежи за предоставленные права на результаты интеллектуальной деятельности				4		
Прочие РБП		856		536		734
<b>ИТОГО</b>	<b>6 413</b>	<b>5 987</b>	<b>11 543</b>	<b>5 135</b>	<b>0</b>	<b>30 197</b>

#### 25. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

#### 26. Капитал и резервы

##### Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества составляет 20 000 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.



### Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

Наименование источника капитала	тыс. руб.		
	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
Вклад участника в имущество Общества	-	-	1 439 600

### 27. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2023 г. 11 225 769 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 4 993 412 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 13 768 693 тыс. руб.

### 28. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	тыс. руб.	
	Кредиты	Займы
2023 г.	5 316 430	743 158
2022 г.	6 106 005	96 000
2021 г.	2 911 152	6 519

Общая сумма кредитов и займов, погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

Период погашения	тыс. руб.	
	Кредиты	Займы
2023 г.	90 000	-
2022 г.	7 466 680	-
2021 г.	285 284	-

Задолженность по заемным средствам по кредиторам и заимодавцам без учета начисленных процентов по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Кредиторы/ Займодавы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.23 г.	на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.
<i>Кредиторы:</i>					
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	Руб.	31.12.2023	-	-	3 857 395
	Руб.	31.12.2023	-	-	841 622
	Руб.	31.03.2025	224 060	22 641	-
	Руб.	31.03.2026	428 335	37 500	-
	Руб.	31.03.2026	7 156 552	3 278 201	-
	Руб.	31.03.2026	679 025	-	-
	Руб.	31.03.2026	76 800	-	-
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>8 564 772</b>	<b>3 338 342</b>	<b>4 699 017</b>
<i>Займодавы:</i>					
ООО «Сэтл»	Руб.	29.05.2025	969 158	226 000	130 000
	Руб.	30.06.2025	471 800	471 800	471 800
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>1 440 958</b>	<b>697 800</b>	<b>601 800</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

Займы выданные ООО «Сэтл» Организации являются беспроцентными.

Сумма процентов по кредитам и займам, включенных Организацией в стоимость инвестиционных активов составила:

- за 2023г. в сумме 315 073 тыс. руб.;
- за 2022г. в сумме 116 432 тыс. руб.

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями заключенных договоров представлена в таблице:

Наименование кредитного учреждения / займодавы	№ и дата, договора	тыс. руб.
		Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-040773 от 24.12.2021	1 394 822
	0155-22-024226 от 03.08.2022	402 605
	0155-22-038120 от 15.12.2022	176 665
	0155-23-023442 от 04.07.2023	2 320 975
	0155-23-044090 от 07.12.2023	326 700
ООО «Сэтл»	№Сэ-111 от 29.06.2020	158 200
	№Сэ-82 от 29.05.2020	172 400
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>4 952 367</b>

## 29. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в банке ПАО «Банк Санкт-Петербург».

Показатели	тыс. руб.		
	2023 год	2022 год	2021 год
Размещено на депозитных счетах	30 030 000	40 801 500	99 019 000
Возвращено с депозитных счетов	30 091 900	40 611 100	99 216 700
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	306 500	368 400	178 000
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	9 793	12 994	33 045

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах отражены в бухгалтерском балансе:

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2023г. в сумме 306 500 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 368 400 тыс. руб.;
- на 31.12.2021г. в сумме 178 000 тыс. руб.

### 30. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 31. Налогообложение

#### Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2023год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	5 831 427	3 421 795
1.1	- облагаемая по ставке 20%	5 834 427	3 421 795
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	1 166 285	684 359
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	1 166 285	684 359
3	Постоянный налоговый расход (доход)	659 418	688 562
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	506 867	(4 203)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	146 326	91 115
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	146 326	91 115
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	653 193	86 912

### 32. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 5.3

пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

### 33. Прочие обязательства

Информация по разделу «Прочие обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии прочих обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе статьи «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2023г. 4 097 948 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022г. 19 084 901 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021г. 18 331 208 тыс. руб.

### 34. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 35. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

Обществом на отчетную дату понесены расходы и признана непредъявленная выручка от оказания услуг застройщика:

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
Энгельса, Очередь1, уч. 4. :(1684), Корпус 1	740 312	0	4 008	620 194	0
Энгельса, Очередь2, уч. 2. :(1682), Корпус 1	907 233	371 116	463 645	729 788	238 407
Энгельса, Очередь2, уч. 5. :(1685), Корпус 1	851 038	0	260 460	854 792	0
Энгельса, Очередь3, уч. 3. :(1683), Корпус 3.1	268 099	198 313	268 099	210 026	146 011
Энгельса, Очередь3, уч. 3. :(1683), Корпус 3.2	894 718	478 167	894 718	700 706	320 316
<b>Итого</b>	<b>3 661 400</b>	<b>1 047 596</b>	<b>1 890 930</b>	<b>3 115 506</b>	<b>704 734</b>

### 36. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Виды операций, по которым получена выручка	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	6 198 011	4 960 365
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	-	8
Агентское вознаграждение	3	-
Реализация квартир и нежилых помещений	5 985 527	1 666 779
<b>ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах</b>	<b>12 183 541</b>	<b>6 627 152</b>

Информация о структуре себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в таблице:

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	1 251 366	2 171 956
Реализация прочих товаров, работ и услуг	-	8
Реализация квартир и нежилых помещений	3 711 184	785 737
<b>ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах</b>	<b>4 962 550</b>	<b>2 957 701</b>

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	2023год		2022год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства		78 488		(1 181)
Доходы (расходы) по гарантийным работам		916		
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	41 454	41 454	59 711	59 711
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам		15 465		
Признание оценочных обязательств	38 841	542 253		81 600
Прочие налог и сборы, госпошлина		12 411		7 856
Восстановление резерва по сомнительным долгам			48 835	
Услуги банков		6 137		21 728
Поступления от продажи прочих активов			6	6
Оценочные обязательства по оплате труда			37	
Расходы на благотворительность		12 118		179
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам				1 552
Штрафы, пени, неустойки	3 390	2 080	3 170	44
Корректировка оценочных обязательств	53 074		20 475	
Прочие доходы и расходы	9	811		74
<b>Итого</b>	<b>136 768</b>	<b>712 133</b>	<b>132 294</b>	<b>171 629</b>

### 37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>	
ООО «СЭТЛ»	Юридическое лицо контролирует 99,5005% доли Организации
<b>Прочие участники (акционеры)</b>	
ООО «Сэтл Сити»	Участник, имеет право распоряжаться долей в 0,4995%
<b>Исполнительный орган</b>	
Еременко И.А.	Генеральный директор

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

<b>Прочие связанные стороны</b>
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)
ООО «Сэтл Групп»
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»
ООО «АРТ «Созидание»
ООО «Альянс Сити Строй»
ООО «Ай Макс»
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ»
ООО «ИТТ»
ООО «Киевская»
ООО «КИП ХАУС»
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «Корпорация «Биран»
ООО «Космос»
ООО «М.Проект»
ООО «Моритц»
ООО «Новый стиль»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ОАО «НЗЛ»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Актив»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии с абз.2 пп. 1 п. 1 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ является: Шубарев Максим Валерьевич

**Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.**

		тыс. руб.	
1	2 Название строки	3 За отчетный период (2023г.)	4 Из графы 3, в том числе, по основному обществу
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего		-
4311	получение кредитов и займов	5 969 588	743 158
4320	Платежи - всего	(3 104 318)	(3 094 975)
4322	На уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	(3 104 318)	(3 094 975)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	2 865 270	(2 351 817)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(577 518)	(2 351 817)

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) представлена в таблице:

Наимен. орг-ции/вид операции	Договор	Сальдо на 31.12.2022, руб.		Обороты за 2023 год, руб.		Сальдо на 31.12.2023, руб.	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ООО «АБ Сэтл Сити»			358 000,00	8 347 000,00	8 154 000,00	642 000,00	807 000,00
Договоры на оказание услуг	09/01/2023 -АН от 09.01.2023			2 750 000,00	2 750 000,00		
Договоры на оказание услуг	11-23 от 21.09.2023			90 000,00	385 000,00		295 000,00
Договоры на оказание услуг	23/20 от 06.05.2020			48 000,00		48 000,00	
Договоры на оказание услуг	28/20 от 25.05.2020		50 000,00	50 000,00			
Договоры на оказание услуг	33/20 от 15.06.2020		78 000,00	30 000,00			48 000,00
Договоры на оказание услуг	5/20 от 17.02.2020		35 000,00	35 000,00			
Договоры на оказание услуг	59-22 от 25.07.2022		195 000,00	195 000,00			
Договоры на оказание услуг	60-22 от 20.12.2022			4 555 000,00	4 875 000,00		320 000,00
Договоры на оказание услуг	60-22-1 от 07.11.2023			274 000,00		274 000,00	
Договоры на оказание услуг	7-23 от 19.06.2023			320 000,00		320 000,00	
Договоры на оказание услуг	8-23 от 21.08.2023				144 000,00		144 000,00
ООО «ИК Сэтл»			1 208 748,63	130 000,00	588 555,15		1 667 303,78
Договоры ДДУ			71 003,00				71 003,00
Договор аренды	Уш-П13 от 11.01.2021			130 000,00	130 000,00		
Агентский договор	б/н от 02.07.2018 г.		1 137 745,63		458 555,15		1 596 300,78
ООО «Петербургская недвижимость КБ»			15 730 269,00	16 371 643,00	5 256 535,00		4 615 161,00
Договор оказания услуг	06/20/209-ТС от 17.12.2020			135 000,00	135 000,00		



**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

Договор оказания услуг	06/21/299-TC от 20.09.2021			381 374,00	381 374,00		
Договор оказания услуг	06/21/303-TC от 20.12.2021		3 136 900,00	3 136 900,00			
Договор оказания услуг	06/22/148-TC от 13.04.2022		5 310 500,00	5 310 500,00			
Договор оказания услуг	06/22/175-TC от 27.06.2022		15 000,00	15 000,00			
Договор оказания услуг	06/22/215-TC от 26.08.2022			105 000,00	105 000,00		
Договор оказания услуг	06/22/223-TC от 11.08.2022		2 415 882,00	2 415 882,00			
Договор оказания услуг	06/22/262-TC от 24.10.2022		1 719 900,00	1 719 900,00			
Договор оказания услуг	06/22/52-TC от 17.01.2022		3 132 087,00	3 132 087,00			
Договор оказания услуг	06/23/112-TC от 21.04.2023				153 900,00		153 900,00
Договор оказания услуг	06/23/139-TC от 20.06.2023				10 000,00		10 000,00
Договор оказания услуг	06/23/163-TC от 23.06.2023				1 506 600,00		1 506 600,00
Договор оказания услуг	06/23/180-TC от 31.07.2023				91 119,00		91 119,00
Договор оказания услуг	06/23/21-TC от 02.02.2023			10 000,00	10 000,00		
Договор оказания услуг	06/23/262-TC от 28.11.2023			10 000,00	10 000,00		
Договор оказания услуг	06/23/41-TC от 28.02.2023				2 551 542,00		2 551 542,00
Договор оказания услуг	06/23/62-TC от 16.01.2023				140 000,00		140 000,00
Договор оказания услуг	06/23/87-TC от 21.04.2023				162 000,00		162 000,00
<b>ПНПро ООО</b>				<b>100 000,00</b>	<b>150 000,00</b>		<b>50 000,00</b>
Договор оказания услуг	ПНПро-230 от 01.07.2023			100 000,00	150 000,00		50 000,00
<b>СК Каменка ООО</b>				<b>18 500 000,00</b>	<b>18 500 000,00</b>		
Договор купли-продажи	262-СВ5/КП от 08.02.2023			18 500 000,00	18 500 000,00		
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>		<b>600 000,00</b>	<b>152 369,60</b>	<b>28 357 484,29</b>	<b>28 911 900,28</b>		<b>106 785,59</b>
Договор оказания услуг	СГ-148 от 05.09.2019	200 000,00			200 000,00		
Договор оказания услуг	СГ-159 от 20.09.2020	400 000,00		5 250 000,00	5 650 000,00		
Договор оказания услуг	СГ-220 от 20.02.2021		80 369,60	891 484,29	902 900,28		91 785,59
Договор оказания услуг	СГ-436 от 01.01.2020			18 000 000,00	18 000 000,00		
Договор оказания услуг	СГ-489 от 01.04.2021			3 840 000,00	3 840 000,00		

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

Договор оказания услуг	СГ-530 от 17.05.2021		72 000,00	376 000,00	319 000,00		15 000,00
ООО «Сэтл Инвест»		17 000 000,00				17 000 000,00	
Договор купли-продажи	08941930-СВ4/КП от 06.10.2022	17 000 000,00				17 000 000,00	
ООО «Сэтл»			1 553 372 250,00	3 094 974 750,00	3 230 670 262,00		1 689 067 762,00
Договор займа	Сэ-111 от 29.06.2020		471 800 000,00				471 800 000,00
Договор займа	Сэ-82 от 29.05.2020		226 000 000,00		743 157 762,00		969 157 762,00
Дивиденды			855 572 250,00	3 094 974 750,00	2 487 512 500,00		248 110 000,00
ООО «Сэтл Сити»			9 446 718,95	11 613 375,00	13 134 353,00		10 967 696,95
Агентский договор	б/н от 10.01.2022		9 511,95				9 511,95
Счет	151 от 16.08.2021		24 000,00				24 000,00
Счет	163 от 17.09.2021		32 500,00				32 500,00
Счет	49 от 28.02.2022		37 560,00				37 560,00
Дивиденды			9 343 147,00	11 613 375,00	13 134 353,00		10 864 125,00
ООО «Сэтл Строй»		72 157 503,13	4 392 560 228,66	10 492 551 143,10	9 603 684 807,18	63 292 099,41	3 494 828 489,02
Договоры ДДУ			23 978 601,00				23 978 601,00
Агентский договор	А/5/23 от 27.03.2023				1 037 574,99		1 037 574,99
Агентский договор	б/н от 01.03.2023				82 950,00		82 950,00
Договор генерального подряда	ПП2-ГПД/2020 от 11.09.2020		405 238 127,56		521 615 541,52		926 853 669,08
Договор генерального подряда	ПП2-ГПД/2020 от 11.09.2020 возмещение	18 593 084,02		932 946,44	29 598,34	19 496 432,12	
Договор на услуги технического заказчика	ПП2-ТЕХ3 от 06.05.2020		29 567 035,20		36 137 487,10		65 704 522,30
Договор подряда	СВ-ДОО15/ГП от 01.12.2022	37 500 000,00		659 609 873,15	693 224 584,01	3 885 289,14	
Договор	СВ-ДОО15/ГП от 01.12.2022 Возмещение			302 517,51		302 517,51	
Договор на услуги технического заказчика	СВ-ДОО15/ТЗ от 01.11.2022		3 430 530,78	18 867 919,23	20 583 184,68		5 145 796,23
Договор подряда	СВ-ДОО270/ГП от 28.09.2023			3 567 412,44	3 970 184,81		402 772,37
Договор на услуги технического заказчика	СВ-ДОО270/ГП от 28.09.2023				6 084 891,36		6 084 891,36
Договор подряда	СВ-ДОО28/ГП от 10.06.2022	3 664 489,64		513 612 047,25	547 905 688,43		30 629 151,54

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

Договор	СВ- ДОО28/ГП от 10.06.2022 Возмеще ние	262 294,77		2 447 081,78		2 709 376,55	
Договор на услуги технического заказчика	СВ- ДОО28/ТЗ от 10.06.2022		15 134 946,00	30 269 892,00	27 747 401,00		12 612 455,00
Договор на услуги технического заказчика	СВ- ШК10/ТЗ от 17.05.2023				40 378 235,58		40 378 235,58
Договор на услуги технического заказчика	СВ1-СК от 08.02.2019		22 666 954,28	1 812 932,66	16 458 150,17		37 312 171,79
Договор генерального подряда	СВ2-ГП от 01.04. 2019		4 752 432,14	144 059 626,48	139 307 194,34		
Договор генерального подряда	СВ2-ГП/1 от 01.02.2022		503 139 713,19	353 444 617,43	144 059 626,48		293 754 722,24
Договор генерального подряда	СВ2- ГП/2 от 01.07.2022		176 755 008,03		319 898 578,84		496 653 586,87
Договор подряда	СВ2-ПД от 01.04.2019		2 155 129 116,80	5 152 450 775,92	3 197 659 342,64		200 337 683,52
Договор	СВ2-ПД от 01.04.2019 Возмеще ние	590 486,21				590 486,21	
Договор на услуги технического заказчика	СВ2-СК от 25.01.2019		120 043 474,91	11 023 930,84	43 609 717,04		152 629 261,11
Договор генерального подряда	СВ3-ГП от 21.06.2021		178 653 169,46	3 520 666 056,05	3 519 158 407,27		177 145 520,68
Договор	СВ3-ГП от 21.06.2021 возмещени е	7 682 135,82		24 468 086,62		32 150 222,44	
Договор на услуги технического заказчика	СВ3-СК от 03.06.2019		114 435 228,07		75 417 408,42		189 852 636,49
Договор на услуги технического заказчика	СВ3-ТЗ от 21.06.2021		26 935 131,44	53 870 262,66	35 913 508,44		8 978 377,22
Договор	СВ4-ПД от 15.04.2019 Возмеще ние	2 569 337,64		80 025,76		2 649 363,40	
Договор генерального подряда	СВЕТ-ГП от 01.02.2019		26 087 596,24		38 623 505,93		64 711 102,17
Договор	СВЕТ-ГП от 01.02.2019 Возмеще ние	924 656,79				924 656,79	
Договор поставки	СЗСоз- ССтр/01- 07/СО от 01.07.2021	17 279,60		3 978,00		21 257,60	
Договор поставки	ССтр- СЗСоз/01- 07/СО от 01.07.2021		400 596,14		49 534,66		450 130,80
Счет	150 от 20.09.2022		18 960,00				18 960,00

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Счет	20 от 11.01.2021		30 057,58				30 057,58
Агентский договор	ЭНГЕЛЬС А-АГ от 01.09.2020 (Комиссия)		1 588 191,70		1 045 816,35		2 634 008,05
Агентский договор	ЭНГЕЛЬС А-АГ от 01.09.2020		584 575 358,14	852 401,87	173 686 694,78		757 409 651,05
Агентский договор	ЭНГЕЛЬС А-АГ от 01.09.2020 возмещение	353 738,64		208 759,01		562 497,65	
ООО «Сэтл Эстейт»				3 870 240,00	3 870 240,00		
Договор аренды	516 от 01.09.2020			3 870 240,00	3 870 240,00		
ООО «ЦРП ПН»			77 726 674,62	414 234 136,32	842 558 251,75		506 050 790,05
Договор на оказание услуг	Ц-1608 от 11.02.2019		44 945 161,09	247 924 558,52	550 916 798,42		347 937 400,99
Агентский договор	Ц-1643 от 11.01.2019		5 994 478,38	10 190 630,99	4 196 152,61		
Договор на оказание услуг	Ц-3704 от 01.06.2022		26 787 035,15	156 118 946,81	287 445 300,72		158 113 389,06
<b>Итого</b>		<b>89 757 503,13</b>	<b>6 050 555 259,46</b>	<b>14 089 049 771,71</b>	<b>13 755 478 904,36</b>	<b>80 934 099,41</b>	<b>5 708 160 988,39</b>

### 38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора и главного бухгалтера.

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

Виды вознаграждений	2023г.	2022г.
Краткосрочные вознаграждения	21	43

тыс. руб.

### 39. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

#### Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 31.12.2023г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 40. Риски хозяйственной деятельности

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

В действующей системе правоприменения в Российской Федерации большое значение имеют правовые позиции Высших судебных инстанций (Конституционный суд РФ, Верховный суд РФ, Высший арбитражный суд РФ), которые могут оказывать влияние на условия ведения финансово-хозяйственной деятельности общества.

Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивают тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности.

Общество эффективно управляет риском, в т.ч. и путем привлечения кредитных средств. Общество имеет стабильное финансовое состояние, которое позволяет достаточно свободно привлекать необходимые кредитные ресурсы у российских банков.

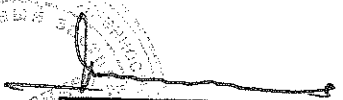
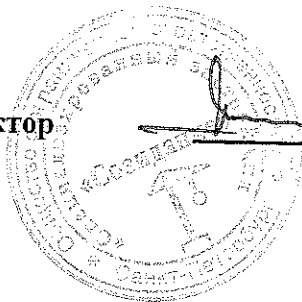
В 2022 - 2023 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Мы считаем, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

#### **41. События после отчетной даты**

У Организации отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор

/Еременко И.А./

«04» марта 2024г.