

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 2022 года, отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2022 г., приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за январь - декабрь 2022 г. и отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2022 г., а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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.

13 марта 2023 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: Российская Федерация, 192007, Санкт – Петербург, Лиговский проспект, дом 150

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 01.01.2021)

квалификационный аттестат аудитора № 03 – 000011

ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Романова Юлия Геннадьевна

квалификационный аттестат аудитора № K030494

ОРНЗ 22006051773



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	0710001
Форма по ОКУД				22983397
по ОКПО				7810718995
ИНН				71.12.2
по				12300
по ОКПФ / ОКФС				16
по ОКЕИ				384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"
 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 _____
 Местонахождение (адрес) 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. № 3, корп. 1 стр. 1, оф. 516

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД"

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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	5 677	3 364	4 657
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	5 627	3 314	4 607
	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	-	-	-
	Основные средства	1150	6 217	6 103	7 449
2.1	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	4 577	4 463	5 809
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Приобретение земельных участков под долевое строительство	11503	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11504	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11505	-	-	-
2.2	Приобретение объектов основных средств	11506	1 640	1 640	1 640
	Расходы будущих периодов	11507	-	-	-

	Арендованное 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	584 355	9 857	45
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 543	-	-
	в том числе:				
	Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	11 543	-	-
	Итого по разделу I	1100	607 792	19 324	12 151
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	26 678 898	27 956 059	14 253 437
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	2 203 388	4 660 129	5 263 060
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	2 203 388	4 660 129	5 263 060
	Прочие	12103	-	-	-
	Краткосрочные	12104	16 479 508	9 646 299	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	16 479 508	9 646 299	-
	Прочие	12106	-	-	-
	Материалы	12107	-	-	-
	Брак в производстве	12108	-	-	-
	Товары отгруженные	12109	-	-	-
	Товары	12110	-	-	-
	Готовая продукция	12111	911 067	-	-
	Расходы на продажу	12112	-	-	-
	Основное производство	12113	102 858	3 283	-
	Полуфабрикаты собственного производства	12114	-	-	-
	Вспомогательные производства	12115	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12116	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12117	-	-	-
	Приобретение земельных участков под строительство		6 982 077	13 646 347	8 990 377
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	19 409	2 829	1 844
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	49	14
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	12	19	3
	НДС по приобретенным услугам	12204	9 060	2 761	1 827
	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	9 710 814	13 286 619	6 958 860
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	4 993 412	-	-
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	-	-
	Расчеты с дольщиками	12303	4 993 412	-	-
	Прочие	12304			
	Краткосрочные:	12305	4 717 402	13 286 619	6 958 860
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	63	36	-
	Расчеты с дольщиками	12307	3 575 992	12 310 452	3 591 766
	Прочие	12308			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	1 000 232	915 980	3 279 962
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	17 021	5	-
	Расчеты по налогам и сборам	12311	26 987	4 112	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12314	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12315	-	3	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12316	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12317	97 107	56 031	87 132
	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	1 017 479	197 131	1 460 471
	Прочие оборотные активы	1260	1 920 707	2 077 279	1 160 128
	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	5 135	30 197	42 560
	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	1 915 572	2 047 082	1 117 568
	Итого по разделу II	1200	39 347 307	43 519 917	23 834 741
	БАЛАНС	1600	39 955 099	43 539 241	23 846 892

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	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	1 600 239	174 241	257 506
	Итого по разделу III	1300	1 620 239	1 633 841	1 717 106
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	4 036 142	5 300 817	2 439 556
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 338 342	4 699 017	1 844 275
	Долгосрочные займы	14102	697 800	601 800	595 281
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	483 391	8	43
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 993 412	13 768 693	17 037 289
5.3	Обязательства перед дольщиками	14501	4 993 412	13 768 693	17 037 289
	Расчеты с покупателями	14502	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 512 944	19 069 518	19 476 888
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	-	-	229 005
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	228 874
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	131
	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	8 864 803	4 503 882	2 423 527
	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	6 859 747	4 333 867	2 350 095
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15208	191 726	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15209	20 278	383	33 790
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15210	-	777	12
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15211	-	765	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15212	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15213	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15214	864 915	149 903	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15215	928 137	18 187	39 630
	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	872 211	792	366
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	1 479	792	366
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	870 732	-	-
5.3	Прочие обязательства	1550	19 084 901	18 331 208	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	19 084 901	18 331 208	-
	Итого по разделу V	1500	28 821 915	22 835 882	2 652 898
	БАЛАНС	1700	39 955 099	43 539 241	23 846 892

Руководитель



(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.


Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"	ИНН	22983397		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7810718995		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	6 627 152	929 517
6	Себестоимость продаж	2120	(2 957 701)	(867 325)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 669 451	62 192
6	Коммерческие расходы	2210	(281 672)	-
6	Управленческие расходы	2220	(28 992)	(11 610)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 358 787	50 582
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	108 265	80 748
	Проценты к уплате	2330	(5 922)	-
	Прочие доходы	2340	132 294	46 625
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427		
	Прочие расходы	2350	(171 629)	(94 233)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 421 795	83 722
	Налог на прибыль	2410	4 203	(16 831)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(86 912)	(26 639)
	отложенный налог на прибыль	2412	91 115	9 808
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 425 998	66 891

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Я нварь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 425 998	66 891
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель _____ (подпись)

 Еременко Илья

 Анатольевич

 _____ (расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
22983397	
7810718995	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"

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

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПО / ОКФС

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	20 000	-	1 439 600	-	257 506	1 717 106
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	66 891	66 891
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	66 891	66 891
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(150 156)	(150 156)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(150 000)	(150 000)
Корректировка показателей в межотчетный период в связи с применением норм ФСБУ 6/2020	3228	-	-	-	-	(156)	(156)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	20 000	-	1 439 600	-	174 241	1 633 841
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 425 998	3 425 998
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 425 998	3 425 998
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(1 439 600)	-	(2 000 000)	(3 439 600)
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	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(2 000 000)	(2 000 000)
Возврат имущества вноса	3328	-	-	(1 439 600)	-	-	(1 439 600)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	20 000	-	-	-	1 600 239	1 620 239

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

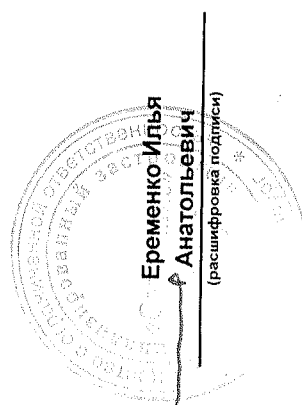
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	1 717 106	66 891	(150 000)	1 633 997
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	(156)	(156)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	1 717 106	66 891	(150 156)	1 633 841
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	257 506	66 891	(150 000)	174 397
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	(156)	(156)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	257 506	66 891	(150 156)	174 241
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	1 459 600	-	-	1 459 600
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	1 459 600	-	-	1 459 600

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 620 239	1 633 841	1 717 106

Руководитель _____
(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)



27 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"		22983397		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810718995		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	16 538 685	6 320 159
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 278 056	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по договорам ДДУ	4114	13 927 840	6 319 689
прочие поступления	4119	1 332 789	470
Платежи - всего	4120	(11 838 611)	(10 296 599)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(11 507 132)	(8 785 734)
в связи с оплатой труда работников	4122	(42 255)	(18 707)
процентов по долговым обязательствам	4123	(122 354)	(30 574)
налога на прибыль организаций	4124	(109 794)	(64 416)
прочие платежи	4129	(57 076)	(1 397 168)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 700 074	(3 976 440)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	108 238	80 712
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	108 238	80 712
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	108 238	80 712

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 202 005	2 917 671
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 202 005	2 917 671
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	(10 189 969)	(285 284)
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	4322	(1 283 689)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(7 466 680)	(285 284)
собственникам (участникам) в связи с возвратом вклада в имущество	4324	(1 439 600)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 987 964)	2 632 387
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	820 348	(1 263 341)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	197 131	1 460 472
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 017 479	197 131
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатолевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	5 147	(1 833)	3 819	-	-	(1 506)	-	-	-	8 966	(3 339)
	5110	за 2021г.	5 147	(539)	-	-	(1 294)	-	-	-	-	5 147	(1 833)
в том числе:													
Товарные знаки	5101	за 2022г.	147	(24)	-	-	(17)	-	-	-	-	147	(41)
	5111	за 2021г.	147	(7)	-	-	(17)	-	-	-	-	147	(24)
Архитектурный проект	5102	за 2022г.	5 000	(1 809)	-	-	(1 277)	-	-	-	-	5 000	(3 086)
	5112	за 2021г.	5 000	(532)	-	-	(1 277)	-	-	-	-	5 000	(1 809)
Архитектурный проект	5103	за 2022г.	-	-	3 819	-	(212)	-	-	-	-	3 819	(212)
1682	5113	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	50	3 819	-	(3 819)	50
	5190	за 2021г.	50	-	-	-	50
в том числе:	5181	за 2022г.	50	-	-	-	50
	5191	за 2021г.	50	-	-	-	50
Товарные знаки	5182	за 2022г.	-	3 819	-	(3 819)	-
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	-
Архитектурный проект 1682							

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Корректировки в межотчетный период в связи с началом применения норм ФСБУ 6/2020		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	6 786	(2 323)	1 388	-	(1 274)	-	-	8 174	(3 597)
в том числе:											
Сооружение	5210	за 2021г.	6 906	(1 097)	229	-	(1 380)	156	(349)	6 786	(2 323)
	5201	за 2022г.	5 749	(2 059)	-	-	(1 030)	-	-	5 749	(3 089)
	5211	за 2021г.	5 749	(1 030)	-	-	(1 029)	-	-	5 749	(2 059)
Оборудование	5202	за 2022г.	1 037	(264)	1 388	-	(244)	-	-	2 425	(508)
	5212	за 2021г.	1 157	(67)	229	-	(351)	156	(349)	1 037	(264)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	1 640	1 388	-	(1 388)	1 640
	5250	за 2021г.	1 640	229	-	(229)	1 640
в том числе: Здания	5241	за 2022г.	1 640	-	-	-	1 640
	5251	за 2021г.	1 640	-	-	-	1 640
Оборудования	5242	за 2022г.	-	1 388	-	(1 388)	-
	5252	за 2021г.	-	229	-	(229)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	622 596	632 263	256 489
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 корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Краткосрочные - всего	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	27 956 059	-	27 956 059	3 794 054	(4 312 398)	-	(758 817)	X	27 437 715	(758 817)	26 678 898
	5420	за 2021г.	14 253 437	-	14 253 437	14 581 651	(879 029)	-	-	X	27 956 059	-	27 956 059
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	1 209	(213)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	734	(74)	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	(27 003)	1 723 807	938 070	(27 003)	911 067
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	(785 737)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5403	за 2022г.	-	-	-	9	(9)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	91	(20)	-	-	(71)	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	3 283	-	3 283	99 575	-	-	-	-	102 858	-	102 858
	5425	за 2021г.	-	-	-	3 283	-	-	-	-	3 283	-	3 283
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	281 672	(281 672)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	109 645	-	-	-	(109 645)	-	-	-
Затраты по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5407	за 2022г.	12 112 073	-	12 112 073	-	(3 244 767)	-	(731 814)	9 296 509	18 163 815	(731 814)	17 432 001
	5427	за 2021г.	4 518 620	-	4 518 620	8 230 089	(878 935)	-	-	242 299	12 112 073	-	12 112 073
Земельные участки	5408	за 2022г.	13 646 347	-	13 646 347	1 826 432	-	-	-	(8 490 702)	6 982 077	-	6 982 077
	5428	за 2021г.	8 990 377	-	8 990 377	4 655 970	-	-	-	-	13 646 347	-	13 646 347
НДС по затратам на строительство	5409	за 2022г.	2 194 356	-	2 194 356	1 585 157	-	-	-	(2 528 618)	1 250 895	-	1 250 895
	5429	за 2021г.	744 440	-	744 440	1 581 839	-	-	-	(131 923)	2 194 356	-	2 194 356

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	3 494 561	5 201 985	4 256 165
Залог земельных участков	5446	3 494 561	5 201 985	4 256 165

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из кредитской в дебиторскую задолженность									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	4 148 279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	845 133	-	-	4 993 412	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	4 148 279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	845 133	-	-	4 993 412	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долевыми	5510	за 2022г.	13 335 454	(48 835)	166 795	-	(7 938 162)	-	47 283	-	-	-	-	-	(845 133)	-	-	4 718 954	(1 552)
	5530	за 2021г.	6 958 860	-	8 722 842	-	(2 346 248)	-	(48 835)	-	-	-	-	-	-	-	-	13 335 454	(48 835)
в том числе:	5511	за 2022г.	5	-	17 016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 021	-
	5531	за 2021г.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	964 815	(48 835)	85 804	-	(48 835)	-	47 283	-	-	-	-	-	-	-	-	1 001 784	(1 552)
	5532	за 2021г.	3 279 962	-	-	-	(2 315 147)	-	(48 835)	-	-	-	-	-	-	-	-	964 815	(48 835)
Авансы выданные	5513	за 2022г.	60 146	-	63 948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124 094	-
	5533	за 2021г.	87 132	-	4 115	-	(31 101)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 146	-
Прочая	5514	за 2022г.	12 310 452	-	-	-	(7 889 327)	-	-	-	-	-	-	-	(845 133)	-	-	3 575 992	-
	5534	за 2021г.	3 591 766	-	8 718 686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 310 452	-
Расчеты с долевыми	5515	за 2022г.	36	-	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63	-
	5535	за 2021г.	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36	-
Задолженность по причитающимся процентам	5500	за 2022г.	13 335 454	(48 835)	4 315 074	-	(7 938 162)	-	47 283	-	-	-	-	-	X	-	-	9 712 366	(1 552)
	5520	за 2021г.	6 958 860	-	8 722 842	-	(2 346 248)	-	(48 835)	-	-	-	-	-	X	-	-	13 335 454	(48 835)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	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	-	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 2022г.	19 069 510	9 990 231	-	(1 360 675)	-	-	9 029 554	
в том числе:	5571	за 2021г.	19 476 845	17 923 873	-	-	-	-	19 069 510	
кредиты	5552	за 2022г.	4 699 017	-	-	(1 360 675)	-	-	3 338 342	
займы	5572	за 2021г.	1 844 275	2 854 742	-	-	-	-	4 699 017	
	5553	за 2022г.	601 800	96 000	-	-	-	-	697 800	
	5573	за 2021г.	595 281	6 519	-	-	-	-	601 800	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед долевыми	5555	за 2022г.	13 768 693	9 894 231	-	-	(18 669 512)	X	4 993 412	
	5575	за 2021г.	17 037 289	15 062 612	-	-	(18 331 208)	X	13 768 693	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	22 835 090	4 362 418	45	(17 917 361)	-	-	27 949 704	
в том числе:	5580	за 2021г.	2 652 532	2 191 615	2 669	(342 834)	-	-	22 835 090	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	4 333 867	2 525 880	-	-	-	-	6 859 747	
	5581	за 2021г.	2 350 095	1 983 772	-	-	-	-	4 333 867	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	191 726	-	-	-	-	191 726	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	383	19 850	45	(33 407)	-	-	20 278	
	5583	за 2021г.	33 790	-	-	-	-	-	383	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	229 005	56 410	2 669	(288 084)	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	18 187	909 950	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	39 630	-	(21 443)	-	-	-	928 137	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2022г.	777	-	(777)	-	-	X	18 187	
	5587	за 2021г.	12	765	-	-	-	X	777	
Расчеты по оплате труда	5568	за 2022г.	765	-	(765)	-	-	X	-	
	5588	за 2021г.	-	765	-	-	-	X	765	

	5569	за 2022г.	18 331 208	-	(17 915 819)	-	18 669 512	X	X	19 084 901
Обязательства перед долежцами	5589	за 2021г.	-	-	-	-	18 331 208	X	X	18 331 208
Задолженность участников (учредителей) по выплате доходов		за 2022г.	149 903	715 012	-	-	-	X	X	864 915
		за 2021г.	-	149 903	-	-	-	X	X	149 903
Итого	5550	за 2022г.	41 904 600	14 352 649	45	(19 278 036)	X			36 979 258
	5570	за 2021г.	22 129 377	20 115 488	2 669	(342 934)	X			41 904 600

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	717	731
Расходы на оплату труда	5620	37 033	15 676
Отчисления на социальные нужды	5630	9 612	4 585
Амортизация	5640	3 313	2 673
Прочие затраты	5650	4 148 659	933 829
Итого по элементам	5660	4 199 334	957 494
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(930 969)	(78 559)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 268 365	878 935

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

7. Оценочные обязательства

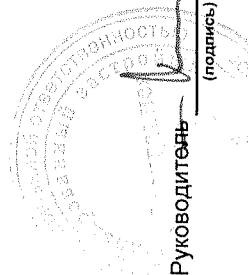
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	792	2 480 279	1 588 384	(20 475)	872 211
в том числе:						
Резерв на отпуск	5701	792	2 501	(1 814)	-	1 479
Отложенные расходы	5702	-	2 477 778	(1 586 570)	(20 475)	870 733

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	5 014 367	8 622 875	2 278 608
в том числе:				
Аккредитивы	5801	5 014 077	8 622 875	2 278 608
Обеспечения полученные	5802	290	-	-
Выданные - всего	5810	1 877 000	4 077 000	3 700 000
в том числе:				
Залог	5811	1 877 000	4 077 000	3 700 000

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Еременко Илья
Анатольевич
(подпись)

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

І. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание» (далее – Организация, Общество) образовано 09.01.2018г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2022г:

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

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 2022 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. (Многokвартирный 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.
- № 78-003-0423.1-2018 от 29.10.2018 г. (Многokвартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I и II этапы строительства. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1670). Планируемый срок окончания строительства – июнь 2024 г.
- № 78-003-0425.1-2018 от 26.12.2018 г. (Многokвартирный 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.
- № 78-003-0426.1-2018 от 26.12.2018г. Новое разрешение на строительство № 78-003-00426.2-2018 от 25.01.2019г. (Многokвартирный дом со встроенно-пристроенным и подземным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1684). Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2022г.

- № 78-003-0428.2-2018 от 27.12.2018 г. (Многоквартирный дом со встроенно и (или) пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, пристроенным надземно-подземным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1685). Планируемый срок окончания строительства – июнь 2023 г.

Ранее разрешения на строительство за № 78-003-0424-2018 от 28.08.2018 г., № 78-003-0423-2018 от 29.10.2018 г., № 78-003-0425-2018 от 26.12.2018 г., № 78-003-0426-2018 от 26.12.2018 г., № 78-003-0428-2018 от 27.12.2018 г. были получены на ПАО «Светлана», после подписания договоров на аренду земельных участков право застройки перешло на ООО «Специализированный застройщик «Созидание» 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.

В январе 2022 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-01-2022 от 12.01.2022г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I и II этапы строительства. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1670).

В апреле 2022 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-11-2022 от 26.04.2022г. (Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным и подземным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1684).

В октябре 2022 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-26-2022 от 31.10.2022г. (Многоквартирный дом со встроенно и (или) пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, пристроенным надземно-подземным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1685).

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Генеральный директор Общества Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:
13 человек в 2022 году;
5 человек в 2021 году;
5 человек в 2020 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 2022 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. Нематериальные активы

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет, исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом, или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход), но не более срока деятельности организации.

Общество ежегодно проверяет срок полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив для получения дохода, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются. В отношении указанных активов ежегодно рассматривается наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

Переоценка нематериальных активов Обществом не производится в связи с отсутствием активного рынка указанных нематериальных активов, по данным которого определяется текущая рыночная стоимость. Общество не проводит проверку НМА на обесценение.

В составе показателя «Нематериальные активы» по строке 1110 бухгалтерского баланса учитываются затраты по незавершенным операциям на приобретение и создание нематериальных активов.

9. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы

Основные средства, инвестиционная недвижимость

Организацией к основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям п. 4,5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000руб. за единицу.

Объект основных средств (инвестиционной недвижимости) при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств и инвестиционной недвижимости учитываются по первоначальной стоимости.

Начисление амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов основных средств (инвестиционной недвижимости) определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного использования объектов на основании рекомендаций технических служб, а также организаций-изготовителей.

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта (например, в случае осуществления неотделимых улучшений в арендуемое имущество - срок аренды и т.п.).

При определении срока полезного использования титульных и нетитульных временных зданий и сооружений, принятых Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и подлежащих ликвидации по окончании соответствующей стройки, срок полезного использования устанавливается в пределах срока стройки, в которой используются данные временные здания и сооружения.

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов, (например, расчет с перечнем и количеством материалов, которые будут получены от ликвидации объекта ОС);
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников (например прайс листы организаций, осуществляющих торговлю б/у транспортными средствами, оборудованием и т.д.)
- на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:

- если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:

- на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
- объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

Проверка на обесценение объектов основных средств и инвестиционной недвижимости осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств (инвестиционной недвижимости) резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерском балансе основные средства и инвестиционная недвижимость показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражены по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

В связи с началом применения с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на 31.12.2021г. (конец периода, предшествующего отчетному).

Вложения во внеоборотные активы

В составе вложений во внеоборотные активы учитываются:

- затраты по незаконченному капитальному строительству (созданию, дооборудованию, достройке, реконструкции, модернизации, техническому перевооружению);
- затраты на приобретение объектов основных средств (инвестиционной недвижимости);
- расходы на приобретение и создание НМА;
- затраты на регулярные плановые капитальные ремонты, технические осмотры и технические обслуживания объектов основных средств (инвестиционной недвижимости);
- затраты на получение активов в форме права пользования.

Организация не проводит переоценку стоимости вложений во внеоборотные активы.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется Организацией не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения с 01.01.2022г. Организацией ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются в бухгалтерском учете и отчетности перспективно.

10. 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.

11. 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 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 (материально-производственные запасы, 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.

12. 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.

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.

13. 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».

14. 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.

15. 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.

16. Уставный и добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

17. 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,

многоэтажные 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, многоэтажные 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.

18. 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.

19. 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 разнице 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.

20. 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.

21. 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.

22. Изменения в учетной политике

В учетную политику Организации на 2022г. были внесены следующие изменения и дополнения в связи с началом применения с 01.01.2022г.:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: изменен стоимостной критерий отнесения активов к основным средствам (100 тыс.руб.), определены критерии признания расходов на ремонт и техническое обслуживание основных средств в составе капитальных вложений, определен порядок оценки групп основных средств и инвестиционной недвижимости после признания их в бухгалтерском учете, закреплен метод начисления амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости, закреплен порядок определения ликвидационной стоимости объекта, определены порядок и периодичность проверки элементов амортизации на соответствие использованию объекта основных средств и инвестиционной недвижимости, определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение основных средств (инвестиционной недвижимости), закреплен упрощенный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение капитальных вложений; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;

- ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды»: закреплен порядок определения срока аренды у арендатора, если такой срок не определен в договоре; закреплен порядок определения ставки дисконтирования; определено что не применяются нормы ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022г. включительно; закреплен упрощенный порядок отражения арендатором последствий изменения учётной политики в связи с применением ФСБУ 25/2018 путем отражения права пользования активом и обязательство одновременно только на 31.12.2021г. с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

23. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Отдельные показатели графы «На 31 декабря 2021 года» бухгалтерского баланса на 31.12.2022г. сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) В связи с применением Организацией с 01.01.2022г. норм ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и внесением изменений и дополнений в учетную политику отражены корректировки балансовой стоимости основных средств на 31.12.2021г. сделанные в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2021г.</i>					
1150	Основные средства	6 298	1	(195)	6 103
1370	Нераспределенная прибыль	174 397	1	(156)	174 241
1420	Отложенные налоговые обязательства	47	1	(39)	8

III. Раскрытие существенных показателей

Показатели на 31 декабря 2021г., приведены с учетом корректировок, раскрытых в разделе II в пункте 23 пояснений.

24. 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.

25. 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.

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

26. Капитальные вложения

Информация по разделу «Капитальные вложения» дополняется таблицей 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

27. 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 2022 года 999 832 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 915 980 тыс. руб.

на 31 декабря 2020 года 3 279 962 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.

28. 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 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.		На 31.12.2020 г.	
	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	11 543	5 131		29 661		41 826
Платежи за предоставленные права на результаты интеллектуальной деятельности		4				
Прочие РБП				536		734
ИТОГО	11 543	5 135	0	30 197	0	42 560

тыс. руб.

29. 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.

30. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 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 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.
Вклад участника в имущество Общества	-	1 439 600	1 439 600

В 2022 году по решению участников на основании протокола № 7/2022 от 18.11.2022 был произведен возврат вклада участников в имущество Общества в размере 1 439 600 тыс. руб.

31. 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 2022 г. 4 993 412 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 13 768 693 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 17 037 289 тыс. руб.

32. 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.

ООО «Специализированный застройщик "Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	6 106 005	96 000
2021 г.	2 911 152	6 519
2020 г.	2 326 155	595 281

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	7 466 680	-
2021 г.	285 284	-
2020 г.	976 945	30 050

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.
<i>Кредиторы:</i>					
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	Руб.	27.10.2023	-	-	89 874
	Руб.	18.12.2023	-	-	139 000
	Руб.	31.12.2023	-	3 857 395	1 844 275
	Руб.	31.12.2023	-	841 622	-
	Руб.	31.03.2025	22 641	-	-
	Руб.	31.03.2026	37 500	-	-
Руб.	31.03.2026	3 278 201	-	-	
Итого:	Х	Х	3 338 342	4 699 017	2 073 149
В том числе со сроком погашения до 1 года			-		228 874
<i>Заимодавцы:</i>					
ООО «Сэтл»	Руб.	29.05.2025	226 000	130 000	128 756
	Руб.	30.06.2025	471 800	471 800	466 525
Итого:	Х	Х	697 800	601 800	595 281
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

Займы выданные Обществу ООО «Сэтл» являются беспроцентными.

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

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

- за 2021г. в сумме 30 444 тыс. руб.

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

тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик "Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022г.
Банк Санкт-Петербург ПАО	0155-21-040773 от 24.12.2021	5 272 173
	0155-22-024226 от 03.08.2022	604 024
	0155-22-038120 от 15.12.2022	567 500
ООО «Сэтл»	№Сэ-111 от 29.06.2020	158 200
	№Сэ-82 от 29.05.2020	415 558
Итого	X	7 018 455

33. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.		
	2022 год	2021 год	2020 год
Размещено на депозитных счетах	40 801 500	99 019 000	148 130 700
Возвращено с депозитных счетов	40 611 100	99 216 700	147 890 600
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	368 400	178 000	375 700
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	12 994	33 045	48 586

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2022г. в сумме 368 400 тыс. руб.;
- на 31.12.2021г. в сумме 178 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2020г. в сумме 375 700 тыс. руб.

Информация о существующих на отчетную дату ограничениях использования денежных средств

Денежные средства, размещенные на аккредитивах отражены в бухгалтерском балансе:

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2022г. в сумме 611 718 тыс.руб.;

Информация об аккредитивах приведена в таблице:

Банковские счета/банк	Сальдо на 31.12.2022, тыс. руб.	Назначение	Дата погашения
Аккредитив № 2/00006 (ПАО «Банк Санкт-Петербург»)	611 718	Договор КП № 1683-к/п земельного участка	31.07.2023
Итого	611 718		

34. 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.

35. 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 2022год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	3 421 795	83 722
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	3 421 795	83 722
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего:	684 359	16 744
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	684 359	16 744
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	688 562	87
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(4 203)	16 831
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	91 115	9 808
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	91 115	9 808
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	86 912	26 639

тыс. руб.

36. 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.

37. 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 2022г. 19 084 901 тыс. руб.

- на 31 декабря 2021г. 18 331 208 тыс. руб.

- на 31 декабря 2020г. 0 тыс. руб.

38. 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.

39. 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 31.12.2022г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2022г.		С начала строительства	в т.ч. в 2022г.
Энгельса, Очередь1, уч. 1, :(1670), Корпус 1	350 076	1 147	17 058	293 889	3 115
Энгельса, Очередь1, уч. 1, :(1670), Корпус 2	240 187	3 486	13 040	202 109	4 858
Энгельса, Очередь1, уч. 4, :(1684), Корпус 1	740 312	49 418	11 982	620 194	44 449
Энгельса, Очередь2, уч. 2, :(1682), Корпус 1	225 287	97 504	225 287	206 726	78 943
Энгельса, Очередь2, уч. 2, :(1682), Корпус 2	310 830	186 828	310 830	284 655	160 653
Энгельса, Очередь2, уч. 5, :(1685), Корпус 1	851 038	332 265	851 038	854 792	336 019
Энгельса, Очередь3, уч. 3, :(1683), Корпус 3.1	69 786	69 786	69 786	64 015	64 015
Энгельса, Очередь3, уч. 3, :(1683), Корпус 3.2	416 551	416 551	416 551	380 390	380 390
Итого	3 204 067	1 156 985	1 915 572	2 906 770	1 072 442

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	4 960 365	929 514
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	8	4
Реализация квартир и нежилых помещений	1 666 779	
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	6 627 152	929 517

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	2 171 956	867 325
Реализация прочих товаров, работ и услуг	8	
Реализация квартир и нежилых помещений	785 737	
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	2 957 701	867 325

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2022год		2021год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства		(1 181)		
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	59 771	59 771	43813	43813
Признание оценочных обязательств		81 600		
Прочие налог и сборы, госпошлина		7 856		
Восстановление резерва по сомнительным долгам	48 835		1 165	
Услуги банков		21 728		
Поступления от продажи прочих активов	6	6	1	1
Оценочные обязательства по оплате труда	37			
Расходы на благотворительность		179		
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам		1 552		50 000
Штрафы, пени, неустойки	3 170	44	1595	302
Корректировка оценочных обязательств	20 475		64	
Прочие доходы и расходы		74	(13)	117
Итого	132 294	171 629	46 625	94 233

41. Учет договоров аренды у арендатора

В 2022г. Организация выступала арендатором по заключенным договорам аренды следующего имущества:

- земельных участков, предназначенные для осуществления на них строительства жилых комплексов, паркингов, прочих объектов, для дальнейшей их передачи дольщикам, инвесторам, заказчикам;
- земельных участков под размещения объектов недвижимого имущества, принадлежащих Организации на праве собственности;
- нежилых помещений для размещения офисных помещений.

Общество использует право, предусмотренное п. 11 ФСБУ 25/2018 и не признает право пользования активом и обязательство по аренде в следующих случаях:

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;

- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Сумма расходов и будущих арендных платежей по договорам аренды, по которым Организацией использовано право, предусмотренное п. 11 ФСБУ 25/2018 приведена в таблице:

Показатели	Сумма за 2022г. тыс. руб.
Сумма расходов, понесенная Обществом по договорам аренды, по которым использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018	1 116
Сумма будущих арендных платежей по договорам аренды, по которым Обществом использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018	466

42. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Юридическое лицо контролирует 99,5005% доли Организации
Прочие участники (акционеры)	
ООО «Сэтл Сити»	Участник, имеет право распоряжаться долей в 0,4995%
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Сэтл Групп»	
ОУ «Setl North Europe»	
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 «Специализированный застройщик "Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
АО «Коммерческий комплекс»
ООО «Корпорация «Биран»
ООО «Космос»
ООО «Костюшко 19»
ООО «М.Проект»
ООО «Моритц»
ООО «Новый стиль»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ОАО «НЗЛ»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Престиж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
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 «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Сtereo-2»
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 "Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

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 Эстейт»
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 «Угодья»
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»

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.			
	Название строки	За отчетный период (2022г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
4301	Денежные потоки от финансовых операций		-
4310	Поступления – всего	6 202 005	96 000
4311	получение кредитов и займов	6 202 005	96 000
4320	Платежи – всего	(10 189 969)	(2 611 151)

ООО «Специализированный застройщик "Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	(1 283 689)	(1 283 689)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(7 466 680)	
4324	собственникам (участникам) в связи с возвратом вклада в имущество	(1 439 600)	(1 327 462)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(3 987 964)	(2 515 151)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	820 348	

За отчетный период Общество осуществляло операции по продаже товаров, оказанию услуг следующим связанным сторонам:

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 31.12.2021, руб.		Обороты, руб.		Сальдо на 31.12.2022, руб.	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ООО «АБ Сэтл Сити»			16 587 645,00	19 766 648,00	3 537 003,00		358 000,00
Договоры на оказание услуг	1-2022 от 21.01.2022			800 000,00	800 000,00		
Договоры на оказание услуг	1/19 от 03.12.2018		170 000,00	170 000,00			
Договоры на оказание услуг	1/20 от 17.02.2020			150 000,00	150 000,00		
Договоры на оказание услуг	10-22 от 22.02.2022			120 000,00	120 000,00		
Договоры на оказание услуг	12/20 от 14.04.2020		155 000,00	155 000,00			
Договоры на оказание услуг	12/21 от 05.04.2021			170 000,00	170 000,00		
Договоры на оказание услуг	17/21 от 01.06.2021		520 000,00	520 000,00			
Договоры на оказание услуг	2-2022 от 21.01.2022			200 000,00	200 000,00		
Договоры на оказание услуг	2/19 от 09.01.2019		210 000,00	210 000,00			
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				78 000,00
Договоры на оказание услуг	38/19 от 25.12.2019		300 000,00	300 000,00			
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	6/19 от 09.01.2019		230 000,00	230 000,00			
Договоры на оказание услуг	7/20 от 10.03.2020		230 000,00	230 000,00			
Договоры на оказание услуг	СВЕТ-П/2019 от 07.03.2019		2 600 000,00	2 600 000,00			
Договоры на оказание услуг	СВЕТ-Р/2018 де 1 от 01.10.2019		7 145 573,00	9 047 576,00	1 902 003,00		
Договоры на оказание услуг	СВЕТ-Р/2018 от 01.11.2018		4 647 576,00	4 647 576,00			
Договоры на оказание услуг	СВЕТ2-ПР/2020 от 01.07.2020		216 496,00	216 496,00			
ООО «НК Сэтл»			125 784 821,9	130 000,00	-124 446 073,27		1 208 748,63

ООО «Специализированный застройщик "Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Договоры ДДУ			125 688 536,00		-125 617 533,00		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.		96 285,90		1 041 459,73		1 137 745,63
ООО «Остров Сити»			2 992 354,04	2 992 354,04			
Договор купли-продажи	05042019 от 04.04.2019		2 992 354,04	2 992 354,04			
ООО «Петербургская недвижимость КБ»			440 000,00	3 199 782,00	18 490 051,00		15 730 269,00
Договор оказания услуг	06/19/282-ТС от 06.12.2019		90 000,00	90 000,00			
Договор оказания услуг	06/20/199-ТС от 19.11.2020		350 000,00	350 000,00			
Договор оказания услуг	06/20/207-ТС от 19.11.2020			140 000,00	140 000,00		
Договор оказания услуг	06/21/159-ТС от 10.08.2021			60 000,00	60 000,00		
Договор оказания услуг	06/21/203-ТС от 09.08.2021			2 539 782,00	2 539 782,00		
Договор оказания услуг	06/21/281-ТС от 09.12.2021			10 000,00	10 000,00		
Договор оказания услуг	06/21/303-ТС от 20.12.2021				3 136 900,00		3 136 900,00
Договор оказания услуг	06/22/148-ТС от 13.04.2022				5 310 500,00		5 310 500,00
Договор оказания услуг	06/22/175-ТС от 27.06.2022				15 000,00		15 000,00
Договор оказания услуг	06/22/223-ТС от 11.08.2022				2 415 882,00		2 415 882,00
Договор оказания услуг	06/22/235-ТС от 09.09.2022			10 000,00	10 000,00		
Договор оказания услуг	06/22/262-ТС от 24.10.2022				1 719 900,00		1 719 900,00
Договор оказания услуг	06/22/52-ТС от 17.01.2022				3 132 087,00		3 132 087,00
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»			460 080,00	2 339 337,60	1 879 257,60		
Договор оказания услуг	Пкб-257 от 01.05.2019		460 080,00	2 339 337,60	1 879 257,60		
ООО «Сэтл Групп»			53 924,55	71 843 891,32	71 342 336,37	600 000,00	152 369,60
Договор оказания услуг	СГ-148 от 05.09.2019			7 800 000,00	7 600 000,00	200 000,00	
Договор оказания услуг	СГ-159 от 20.09.2020			14 450 000,00	14 050 000,00	400 000,00	
Договор оказания услуг	СГ-220 от 20.02.2021			1 228 250,72	1 308 620,32		80 369,60
Договор оказания услуг	СГ-23 от 01.10.2018			25 651 121,18	25 651 121,18		

ООО «Специализированный застройщик "Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

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		
Договор оказания услуг	СГ-530 от 17.05.2021		8 000,00	208 000,01	272 000,01		72 000,00
Договор оказания услуг	СГ-759 от 15.11.2021		45 924,55	405 938,01	360 013,46		
Договор оказания услуг	СГ-770 от 01.07.2022			260 581,40	260 581,40		
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»			751 050 750,00	1 283 688 500,00	2 086 010 000,00		1 553 372 250,00
Договор займа	Сэ-111 от 29.06.2020		471 800 000,00				471 800 000,00
Договор займа	Сэ-82 от 29.05.2020		130 000 000,00		96 000 000,00		226 000 000,00
Дивиденды			149 250 750,00	1 283 688 500,00	1 990 010 000,00		855 572 250,00
ООО «Сэтл Сити»			708 347,00	1 298 700,00	10 037 071,95		9 446 718,95
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			651 847,00	1 298 700,00	9 990 000,00		9 343 147,00
ООО «Сэтл Строй»		14 894 120,59	2 242 209 221,59	7 460 136 119,25	9 553 223 743,78	72 157 503,13	4 392 560 228,66
Договоры ДДУ			1 126 052 351,00	8 130 000,00	-1 093 943 750,00		23 978 601,00
Договор генерального подряда	ПП2-ГПД/2020 от 11.09.2020		456 849 919,93	2 659 351 365,16	2 607 739 572,79		405 238 127,56
Договор генерального подряда	ПП2-ГПД/2020 от 11.09.2020 возмещение	11 048 096,92		14 446 756,42	6 901 769,32	18 593 084,02	
Договор на услуги технического заказчика	ПП2-ТЕХ3 от 06.05.2020		49 278 391,50	59 134 069,50	39 422 713,20		29 567 035,20
Договор подряда	СВ-ДОО15/ГП от 01.12.2022			37 500 000,00		37 500 000,00	
Договор на услуги технического заказчика	СВ-ДОО15/Г3 от 01.11.2022				3 430 530,78		3 430 530,78
Договор подряда	СВ-ДОО28/ГП от 10.06.2022			142 740 071,23	139 075 581,59	3 664 489,64	
Договор	СВ-ДОО28/ГП от 10.06.2022 Возмещение			262 294,77		262 294,77	
Договор на услуги	СВ-ДОО28/Г3			10 858 946,76	25 993 892,76		15 134 946,00

ООО «Специализированный застройщик "Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

технического заказчика	от 10.06.2022						
Договор на услуги технического заказчика	СВ1-СК от 08.02.2019		20 526 418,41	75 246 541,79	77 387 077,66		22 666 954,28
Договор генерального подряда	СВ2-ГП от 01.04.2019		145 557 364,64	655 730 678,79	514 925 746,29		4 752 432,14
Договор генерального подряда	СВ2-ГП/1 от 01.02.2022			387 639 359,12	890 779 072,31		503 139 713,19
Договор генерального подряда	СВ2-ГП/2 от 01.07.2022				176 755 008,03		176 755 008,03
Договор подряда	СВ2-ПД от 01.04.2019		48 594 366,02	1 252 400 000,00	3 358 934 750,78		2 155 129 116,80
Договор	СВ2-ПД от 01.04.2019 Возмещение	590 486,21				590 486,21	
Договор на услуги технического заказчика	СВ2-СК от 25.01.2019		19 185 778,59	2 562 964,24	103 420 660,56		120 043 474,91
Договор генерального подряда	СВ3-ГП от 21.06.2021		6 358 504,92	1 471 703 796,81	1 643 998 461,35		178 653 169,46
Договор	СВ3-ГП от 21.06.2021 возмещение	9 631,54		7 672 504,28		7 682 135,82	
Договор на услуги технического заказчика	СВ3-СК от 03.06.2019		46 159 105,30		68 276 122,77		114 435 228,07
Договор на услуги технического заказчика	СВ3-ТЗ от 21.06.2021		5 985 584,74	14 963 961,74	35 913 508,44		26 935 131,44
Договор подряда	СВ4-ПД от 15.04.2019			55 000 000,00	55 000 000,00		
Договор	СВ4-ПД от 15.04.2019 Возмещение	2 305 119,55		264 218,09		2 569 337,64	
Договор генерального подряда	СВЕТ-ГП1 от 01.02.2019		78 741 007,16	604 173 701,89	551 520 290,97		26 087 596,24
Договор	СВЕТ-ГП1 от 01.02.2019 Возмещение	924 656,79				924 656,79	
Договор купли-продажи	СЗСоз-ССтр/01-07/СО от 01.07.2021	1 480,00		15 799,60		17 279,60	
Договор купли-продажи	ССтр-СЗСоз/01-07/СО от 01.07.2021		209 681,24		190 914,90		400 596,14
Счет	150 от 20.09.2022				18 960,00		18 960,00
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				1 588 191,70
Агентский договор	ЭНГЕЛЬС А-АГ от 01.09.2020		237 092 498,86		347 482 859,28		584 575 358,14

ООО «Специализированный застройщик "Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Агентский договор	ЭНГЕЛЬ СА-АГ от 01.09.2020 возмещени е	14 649,58		339 089,06		353 738 ,64	
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 «ЦРИ ПН»			163 096 986,14	790 020 100,66	704 649 789,14		77 726 674,62
Договор на оказание услуг	Ц-1608 от 11.02.2019		152 119 575,52	667 686 804,93	560 512 390,50		44 945 161,09
Агентский договор	Ц-1643 от 11.01.2019		10 977 410,62	66 773 249,09	61 790 316,85		5 994 478,38
Договор на оказание услуг	Ц-3704 от 01.06.2022			55 560 046,64	82 347 081,79		26 787 035,15
Итого		14 894 120,59	3 303 384 129,22	9 656 285 672,87	12 328 593 419 ,57	89 757 503, 13	6 050 555 259,46

43. 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	2022г.	2021г.
Краткосрочные вознаграждения	43	14
Долгосрочные вознаграждения	-	-

тыс. руб.

44. 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 31.12.2022г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

45. 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 оценивает 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 настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надежно оценить в денежном выражении влияние данного события на своё положение.

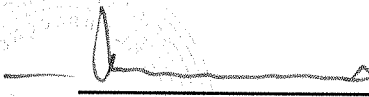
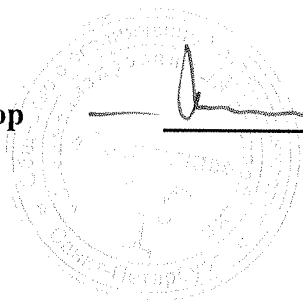
В 2022 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику, привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной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

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

46. 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./

« 27 » февраля 2023г.