



ООО «Академия успешного бизнеса»

Тел. (495) 748-03-16, 601-88-32

www.sba-consult.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «НТВО»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО» (ОГРН: 1157847245137; юридический адрес: 191025, город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, д. 55, Литер А, этаж 7, офис 25), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на п. 6 р. V пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыты корректировки некоторых сравнительных показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года и отчета о финансовых результатах за 2021 год. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с данным обстоятельством.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит бухгалтерской отчетности за 2021 год проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 25 февраля 2022 года.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И УЧАСТНИКА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Участник общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО», несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся

достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО» доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Борисова Анна Геннадьевна

ОПНЗ: 22006054675

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

Митюкова Эльвира Сайфулловна

ОПНЗ: 21206047656



Аудиторская организация:

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

10 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"	ИНН	23113729		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7841026056		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
191025, Санкт-Петербург г, Невский пр-кт, д. № 55, лит. А, этаж 7 оф. 25					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО "АКАДЕМИЯ УСПЕШНОГО БИЗНЕСА"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7721573770		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1067761143053		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	41 368	259	555
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	259	555
	Права пользования активами	11502	41 368	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	170 000	-	-
	Предоставленные займы долгосрочные	11701	170 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	117 743	59	516 594
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	329 111	317	517 149
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	9 596 436	6 091 739	3 263 644
	в том числе:				
	Материалы	12101	435	-	-
	Товары	12102	-	-	-
	Готовая продукция	12103	73 972	34 485	76 026
	Основное производство	12104	1 235 733	552 789	344 388
	Расходы будущих периодов	12105	5 572	775	-
	Затраты на создание объекта недвижимости	12106	6 078 988	4 220 441	1 963 728
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12107	1 047 087	696 326	298 219
	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12108	768 364	585 086	578 110

	НМА, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12109	5 306	1 837	3 172
	Права пользования активами, относящиеся к объектам недвижимости	12110	380 979	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	25 234	4 149	18 358
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 270 534	1 677 087	824 877
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 180 724	1 564 262	667 256
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	17 689	1 757	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	13 857	63 036	729
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	218	-	12
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	36	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	3	7
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	26 417	3 007	30 965
	Участники долевого строительства	12308	31 592	45 022	125 908
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	87 698
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	-	87 698
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 997	618 660	1 481 329
	Прочие оборотные активы	1260	39	46	2 261
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	39	46	1 631
	Итого по разделу II	1200	10 902 240	8 391 681	5 678 168
	БАЛАНС	1600	11 231 351	8 391 998	6 195 317

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	150 010	150 010	150 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	257 453	(268 475)	133 660
	в том числе: дивиденды	13701	-	(117 288)	-
	Итого по разделу III	1300	407 463	(118 465)	283 670
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	5 923 270	4 448 667	1 641 144
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	5 609 592	4 236 186	1 640 449
	Долгосрочные займы	14102	52 288	122 934	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	255 668	84 488	695
	Проценты по долгосрочным займам	14104	5 722	5 059	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	117 712	363	707 434
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	565 086	39 234	1 677
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность (гарантийное удержание)	14501	80 610	39 234	1 677
	Арендные обязательства	14502	484 476	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 606 068	4 488 264	2 350 254
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	3 895 963	168 101	33
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	3 779 103	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	161 000	33
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	116 860	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	7 101	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	314 933	3 843 892	3 474 431
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	280 718	536 942	459 726
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	9 765	54 487	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	803	616	213
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 912	1 065	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	207	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	34	33	3
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	21 701	14 343	6 511
	Участники долевого строительства	15208	-	3 236 199	3 007 978
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	4 080	7 508	86 929
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	4 080	7 508	3 733
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	83 196
	Прочие обязательства	1550	2 843	2 699	-
	Итого по разделу V	1500	4 217 820	4 022 200	3 561 392
	БАЛАНС	1700	11 231 351	8 391 998	6 195 317

Руководитель



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г. ПЕТЕРБУРГ

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"
 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

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

Коды		
0710002		
31	12	2022
23113729		
7841026056		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 174 107	63 971
6	Себестоимость продаж	2120	(107 819)	(70 661)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 066 288	(6 690)
6	Коммерческие расходы	2210	(8 192)	(15 365)
6	Управленческие расходы	2220	(286 352)	(97 215)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	771 744	(119 270)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	10 245	11 852
	Проценты к уплате	2330	(16 886)	(7 782)
	Прочие доходы	2340	34 825	4 533
	Прочие расходы	2350	(141 220)	(357 148)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	658 708	(467 815)
	Налог на прибыль	2410	(132 767)	182 658
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(133 103)	(7 876)
	отложенный налог на прибыль	2412	336	190 535
	Прочее	2460	(12)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	525 929	(285 157)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	525 929	(285 157)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

	Коды	
Форма по ОКУД	0710004	
Дата (число, месяц, год)	31 12 2022	
по ОКПО	23113729	
ИНН	7841026056	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКФС / ОКФС	12300 16	
по ОКЕИ	384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	150 010	-	-	-	133 660	283 670
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(402 755)	(402 755)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	(285 157)	(285 157)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(310)	(310)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(117 288)	(117 288)

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	150 010	-	-	-	(268 475)	(118 465)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	525 929	525 929
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	525 929	525 929
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	150 010	-	-	-	257 453	407 463

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.			На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	1 712 170	(185 159)	1 163 128	2 690 139
корректировка в связи с:	3410	-	(100)	-	(100)
изменением учетной политики	3420	(1 428 500)	(100 000)	(1 280 004)	(2 808 504)
исправлением ошибок	3500	283 670	(285 259)	(116 876)	(118 465)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	183 660	(302 447)	412	(118 375)
корректировка в связи с:	3411	-	(100)	-	(100)
изменением учетной политики	3421	(50 000)	(100 000)	-	(150 000)
исправлением ошибок	3501	133 660	(402 547)	412	(268 475)
после корректировок					
по другим статьям капитала	3402	1 378 500	-	1 280 004	2 658 504
До корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3422	(1 378 500)	-	(1 280 004)	(2 658 504)
изменением учетной политики	3502	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	407 463	(118 466)	283 670



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись) _____

9 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"	по ОКПО	23113729		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7841026056		
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	146 117	488 998
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	144 285	47 667
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по ДУДС	4114	-	303 841
прочие поступления	4119	1 832	137 490
Платежи - всего	4120	(5 495 279)	(4 241 858)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 642 455)	(3 404 317)
в связи с оплатой труда работников	4122	(84 671)	(101 844)
процентов по долговым обязательствам	4123	(34 066)	(2 724)
налога на прибыль организаций	4124	(85 273)	(72 851)
прочие платежи	4129	(648 814)	(660 122)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 349 162)	(3 752 860)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	11 153
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	-	11 153
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(170 000)	-
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	(170 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(170 000)	11 153

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 791 143	3 479 138
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 786 697	3 479 138
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	4 446	-
Платежи - всего	4320	(880 644)	(600 106)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(780 644)	(600 106)
прочие платежи	4329	(100 000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 910 499	2 879 032
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(608 663)	(862 675)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	618 660	1 481 329
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	9 997	618 660
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	6

Руководитель



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	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	часть стоимости, списанной на расходы		
											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.	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Руководитель _____
Лопатин Андрей Александрович
 (расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 426	(1 167)	42 661	-	-	(1 552)	-	-	-	44 087	(2 719)
	5210	за 2021г.	1 426	(870)	-	-	-	(263)	-	-	-	1 426	(1 133)
в том числе:													
	Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	1 321	(1 062)	-	-	-	(259)	-	-	-	1 321	(1 321)
	5211	за 2021г.	1 321	(805)	-	-	-	(242)	-	-	-	1 321	(1 047)
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	105	(105)	-	-	-	-	-	-	-	105	(105)
	5212	за 2021г.	105	(65)	-	-	-	(21)	-	-	-	105	(86)
Право пользования активами	5203	за 2022г.	-	-	42 661	-	-	(1 293)	-	-	-	42 661	(1 293)
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
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	40 758	321 583	427 368
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	-	-	-



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель _____

9 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	170 000	-	-	-	-	-	170 000	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2022г.	-	-	170 000	-	-	-	-	-	170 000	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	87 698	-	-	87 698	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	87 698	-	-	87 698	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	170 000	-	-	-	-	-	170 000	-
	5310	за 2021г.	87 698	-	-	87 698	-	-	-	-	-	-

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:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель
Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

22

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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2022г.	6 091 739	-	6 091 739	6 886 152	(3 381 455)	-	X	9 596 436	-	9 596 436		
	5420	за 2021г.	3 263 644	-	3 263 644	3 642 842	(815 092)	-	X	6 091 394	-	6 091 394		
в том числе:														
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	18 231	(17 796)	-	-	435	-	435		
	5421	за 2021г.	-	-	4 511	(4 511)	-	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	34 485	-	34 485	147 307	(107 819)	-	-	73 972	-	73 972		
	5422	за 2021г.	76 026	-	76 026	2 260	(43 801)	-	-	34 485	-	34 485		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	367	(367)	-	-	-	-	-		
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	552 789	-	552 789	925 336	(242 392)	-	-	1 235 733	-	1 235 733		
	5425	за 2021г.	344 388	-	344 388	235 783	(27 383)	-	-	552 789	-	552 789		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ИМА, относящиеся к объектам недвижимости к продаже	5407	за 2022г.	1 837	-	1 837	7 829	(4 360)	-	-	5 306	-	5 306		
	5427	за 2021г.	3 172	-	3 172	892	(2 227)	-	-	1 837	-	1 837		
Основные средства, относящиеся к объектам недвижимости к продаже	5408	за 2022г.	585 086	-	585 086	320 154	(136 876)	-	-	768 364	-	768 364		
	5428	за 2021г.	578 110	-	578 110	296 334	(289 703)	-	-	584 741	-	584 741		
РБП, относящиеся к объектам недвижимости к продаже	5409	за 2022г.	775	-	775	6 441	(1 644)	-	-	5 572	-	5 572		
	5429	за 2021г.	-	-	-	775	-	-	-	775	-	775		
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	5410	за 2022г.	4 220 441	-	4 220 441	4 305 105	(2 446 556)	-	-	6 078 988	-	6 078 988		
	5430	за 2021г.	1 963 728	-	1 963 728	2 663 549	(406 837)	-	-	4 220 441	-	4 220 441		
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	5411	за 2022г.	696 326	-	696 326	723 084	(372 323)	-	-	1 047 087	-	1 047 087		
	5431	за 2021г.	298 219	-	298 219	438 738	(40 630)	-	-	696 326	-	696 326		
Права пользования активами, относящиеся к объектам недвижимости	5412	за 2022г.	-	-	-	432 298	(51 319)	-	-	380 979	-	380 979		
	5432	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель Лопатин Андрей Александрович
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

24

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода								
			На начало года			выбыло							перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	поташение	спиcание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 677 087	-	278 171	1 114	(686 195)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2021г.	824 877	-	1 819 069	1 027	(969 895)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	1 757	-	28 632	110	(12 810)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	1 876	-	(119)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	1 564 262	-	162 352	-	(545 412)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021г.	667 256	-	1 171 119	-	(274 112)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	66 046	-	25 964	1 004	(53 321)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	31 713	-	35 373	1 027	(4 076)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники долевого строительства	5514	за 2022г.	45 022	-	61 223	-	(74 653)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	125 907	-	610 702	-	(691 588)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	1 677 087	-	278 171	1 114	(686 195)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2021г.	824 877	-	1 819 069	1 027	(969 895)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
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	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	4 487 901	5 084 736	246 170	(601 102)	-	(2 729 349)	-	-	6 488 356	
в том числе:												
кредиты	5571	за 2021г.	1 642 821	3 356 335	88 852	(600 106)	-	-	-	-	4 487 901	
займы	5552	за 2022г.	4 236 186	4 049 116	-	(600 106)	-	(2 675 710)	-	-	5 609 592	
прочая	5572	за 2021г.	1 640 449	3 195 844	-	(359 925)	-	-	-	-	4 236 186	
	5553	за 2022г.	122 934	289 278	-	-	-	-	-	-	52 288	
	5573	за 2021г.	-	122 934	-	-	-	-	-	-	122 934	
	5554	за 2022г.	39 234	746 342	-	(220 490)	-	-	-	-	565 086	
	5574	за 2021г.	1 677	37 557	-	-	-	-	-	-	39 234	
Проценты по долгосрочным займам	5555	за 2022г.	5 059	-	20 363	(19 701)	-	-	X	X	5 722	
	5575	за 2021г.	-	-	5 059	-	-	-	X	X	5 059	
Проценты по долгосрочным кредитам	5556	за 2022г.	84 488	-	225 807	(986)	-	(53 639)	X	X	255 668	
	5576	за 2021г.	695	-	83 793	-	-	-	X	X	84 488	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	4 011 993	1 842 518	76 268	(4 450 067)	-	2 729 349	581	254	4 210 896	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5580	за 2021г.	3 474 464	826 029	7 360	(297 931)	(199)	-	1 327	944	4 011 993	
авансы полученные	5561	за 2022г.	536 942	259 169	318	(515 711)	-	-	-	-	280 718	
расчеты по налогам и взносам	5581	за 2021г.	459 726	366 652	83	(289 321)	(199)	-	-	-	536 942	
кредиты	5562	за 2022г.	54 487	7 509	-	(52 231)	-	-	-	-	9 765	
	5582	за 2021г.	-	54 487	-	-	-	-	-	-	54 487	
	5563	за 2022г.	1 681	680	225	(668)	-	-	580	218	2 715	
	5583	за 2021г.	213	472	1	(1 014)	-	-	1 065	944	1 681	
займы	5564	за 2022г.	-	1 501 838	-	(398 445)	-	2 675 710	-	-	3 779 103	
	5584	за 2021г.	33	-	-	(33)	-	-	-	-	-	
прочая	5565	за 2022г.	168 101	24 320	11 830	(204 251)	-	-	-	-	168 101	
	5585	за 2021г.	-	161 000	7 101	-	-	-	-	-	168 101	
Проценты по кредитам	5566	за 2022г.	14 584	49 002	251	(42 139)	-	-	1	36	21 735	
	5586	за 2021г.	6 514	15 196	175	(7 563)	-	-	262	-	14 584	
Участники долевого строительства	5567	за 2022г.	-	-	63 644	(423)	-	53 639	X	X	116 860	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5568	за 2022г.	3 236 199	-	-	(3 236 199)	-	-	X	X	-	
	5588	за 2021г.	3 007 978	228 221	-	-	-	-	X	X	3 236 199	
	5550	за 2022г.	8 499 894	6 927 254	322 438	(5 051 169)	-	X	581	254	10 699 252	
	5570	за 2021г.	5 117 285	4 182 364	96 212	(898 037)	(199)	X	1 327	944	8 499 894	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____
Лопатин Андрей Александрович
 (расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	3 970	3 987
Расходы на оплату труда	5620	74 409	110 814
Отчисления на социальные нужды	5630	11 425	18 377
Амортизация	5640	7 216	2 941
Прочие затраты	5650	1 027 774	290 007
Итого по элементам	5660	1 124 794	426 126
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(722 431)	(242 885)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	402 363	183 241

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



Руководитель _____
Лопатин Андрей Александрович
 (расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	7 508	3 814	(7 242)	-	4 080
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	7 508	3 814	7 242	-	18 564



Доплатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

9 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	9 390 302	4 197 195	2 165 307
в том числе:				
Гарантийные удержания	5801	18 353	12 209	-
Денежные средства должников на эскроу-счетах в банке	5802	9 291 339	4 145 752	2 163 630
ДОМСТРОЙ-РАЗВИТИЕ ООО	5803	80 610	39 234	1 677
Выданные - всего	5810	26 345 463	6 193 087	4 604 876
в том числе:				
Стоимость имущественных прав в залоге у ПАО СБЕРБАНК	5811	25 569 837	5 608 851	4 127 442
Стоимость земельного участка в залоге у должников	5812	748 551	584 236	477 435
Поручительства	5813	7 074	-	-



Руководитель
 Лопатин Андрей
 Александрович

9 марта 2023 г.

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

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ «НТВО»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «НТВО» было зарегистрировано 16.07.2015 г. за ОГРН 1157847245137

Юридический адрес: 191025, Санкт-Петербург г, Невский проспект, дом 55, литера А, этаж 7, офис 25

Телефон: +7 (812) 603-43-00

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7841026056

Код причины постановки на учет (КПП): 784001001

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

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Среднесписочная численность работников ООО «СЗ «НТВО» на 31.12.2021 и на 31.12.2022 годы составила 19 (Девятнадцать) и 16 (Шестнадцать) человек соответственно.

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Лопатин Андрей Александрович, назначен Протоколом №1 от 10.07.2015 г. Протоколом б/н от 29.05.2017г. полномочия генерального директора с 01.06.2017 г. продлены на неопределенный срок.

- 1. Уставный капитал** Общества на 01 января составляет 150 010 тыс. руб., оплачен полностью. 30.08.2022 г. внесена запись об изменении сведений в ЕГРЮЛ в связи со сменой участника юридического лица на основании договора купли-продажи доли ООО «ГЛОРАКС».

2. Сведения об Учредителях

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания/дата окончания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ГЛО-РАКС»	РОССИЯ, 119602, Москва г, ул Никулинская, д. 19, кв. Этаж/Комн 1/14	Учредитель	с 10.07.2015 по настоящее	Протокол № от 10.07.2015г.	85%
2	Арсентьева Юлия Анатольевна	РОССИЯ, 196066, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Звездное, ул Авиационная, д. 11, кв. 66	Учредитель	с 05.08.2021 по 29.08.2022	Договор купли-продажи доли от 29.07.2021г. Договор купли-продажи доли от 23.08.2022	15%
3	ООО «ГЛО-РАКС»	РОССИЯ, 119602, Москва г, ул Никулинская, д. 19, кв. Этаж/Комн 1/14	Учредитель	с 30.08.2022 по настоящее	Договор купли-продажи доли от 23.08.2022	15%

Сведения об аудиторе Общества

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

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

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Академия успешного бизнеса»

Место нахождения: 127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д. 21, корпус 3, помещение X, комната 2
 ИНН 7721573770, ОГРН 1157847245137

Аудитор является Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», сведения внесены в реестр аудиторов и аудиторских организаций ОРНЗ 11206025458, гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности аудитора застрахована в САО «ВСК» по страховому полису 2206J370R8668 от 09.11.2022 г.

Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в

Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», действующих положений и стандартов по бухгалтерскому учету, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, и в соответствии с ними.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки бухгалтерской отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2022 году:

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

Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;

Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

3. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «СЗ «НТВО» (далее – Общество).

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

5. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы 1С. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

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

8. Для ООО «СЗ «НТВО» отчетным годом является период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

9. Бухгалтерский учет в ООО «СЗ «НТВО» ведет ООО «Глоракс-Недвижимость М» на основании договора № УК-1/НТВО от 01.07.2021 г.

10. В "Отчете о движении денежных средств" НДС/Л при выплате процентов по займам от физических лиц отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/2011.

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

1. В связи с изменением законодательства Общество с 01.01.2022 г. применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Организация не применяет

ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеющие стоимость не выше 100 000,00 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

В бухгалтерской отчетности за 2022 год Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Сумма корректировок нераспределенной прибыли, связанных с изменением учетной политики и началом применения ФСБУ 6/2020 отражена в табл. 2 отчета об изменении капитала, сумма корректировок по остальным строкам бухгалтерской отчетности отражена в нижеследующей таблице.

Показатель отчетности на 31.12. 2021	Строка отчетности	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Основные средства	1150	292	(33)	259
Нераспределенная прибыль	1370	(118 787)	(26)	(118 761)
Отложенные налоговые обязательства	1420	363	(7)	356

2. В связи с изменением законодательства Общество с 01.01.2022 г. ведет учет аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, которые заканчиваются в 2022 году (п. 51 ФСБУ 25/2018).

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 в учете Организации с 01.01.2022 г. по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета на 31.12.2021 г. одновременно признает право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль – ограниченно ретроспективный (упрощенный ретроспективный) порядок. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются (Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018). Фактическая стоимость ППА при переходе на ФСБУ 25/2018 определяется как справедливая стоимость предмета аренды, если в конце аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды. Если переход права собственности не предполагается, то арендатор использует опровержимую презумпцию о равенстве балансовых стоимостей ОА и ППА на дату начала применения Стандарта, то есть фактическая стоимость ППА приравнивается к сумме признанного обязательства по аренде (Основание: п. 7 Рекомендации БМЦ Р-97/2018-КпР "Первое применение ФСБУ 25").

Корректировки в связи с изменением учетной политики не вносились в связи с отсутствием на 01.01.2022 г объекта учета аренды согласно ФСБУ 25/2018.

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

3. Общество применяет электронный документооборот.
4. Общество не применяет досрочно ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

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

Нематериальные активы

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

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

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

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

Общество не осуществляет переоценку нематериальных активов.

Относящиеся к жилому строительству нематериальные активы отражаются по строке 1210 «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019.

Движение нематериальных активов раскрыто в разделе 1 Табличной части пояснений.

Нематериальные активы	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 01.01.2022	Остаточная стоимость на 31.12.2022	Сумма амортизации за 2022 год
1	2	3	4	5	6
3D-/VR-тур (Виджет) по МОП для ЖК GloraX Aura Василеостровский (кв.9)	03.10.2022	1 710		1 600	110
3D-/VR-тур (Виджет) по придомовой территории для ЖК GloraX Aura Василеостровский (кв.9)	03.10.2022	1 137		1 064	73
Видеоролик GloraX Aura Василеостровский (хр-ж до 3-х мин)	03.10.2022	2 318		2 168	150
Вебсайт	05.11.2020	833	382	0	382
Корпоративная программа "Лидеры Мультивозможностей" 8 кв.	01.06.2022	2 664		0	2 664
3D визуализации объекта (9 кв)	01.09.2021	200	181	103	77
3D-модели и 3D-визуализации (рендеры 9 кв)	24.11.2021	692	668	371	297
Архитектурная 3-Д модель домов Golden City (9 кв)	11.12.2020	1 003	501	0	501
Программное обеспечение	21.12.2018	1 000	27	0	27
Программное обеспечение	21.12.2018	2 900	78	0	78
ИТОГО	x	14 457	1 837	5 306	4 360

Основные средства

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.20г. № 204н.

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.20г. № 204н.

Последствия изменений учетной политики отражаются ограниченно ретроспективно (п. 49 ФСБУ 6/2020, п. 26 ФСБУ 26/2020).

Применяя формы пояснений, рекомендуемые в Приложении 3 к приказу ббн, расшифровывающие не только остатки, но и обороты за период, и не содержащие графы для корректировок межотчетного периода, в бухгалтерском балансе корректировки в связи с изменением учетной политики отражаются на конец периода, предшествующего отчетному (прим. в бухгалтерском балансе за 2022 год – по графе на 31.12.2021 г.), а в соответствующих пояснениях - на начало отчетного периода (прим. в пояснениях к бухгалтерскому балансу за 2022 год – по графе на 01.01.2022 г.),

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

Лимит стоимости основных средств 100 000 рублей.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по:

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

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался;

Доходы и потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов в зависимости от финансового результата от выбытия.

Группа учета ОС		На 31.12.2022 г.		
Основное средство	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Здания		42 661	1 293	41 368
Нежилое помещение 708,20 кв.м. (пом.2-26) 7 эт. (право пользования активом)	30.11.2022	42 661	1 293	41 368
Производственный и хозяйственный инвентарь		1 293	1 293	
Стол	21.11.2017	415	415	–
Шкаф	21.11.2017	289	289	–
Перегородка-стеллаж	21.11.2017	316	316	–
Стол Д-1000	21.11.2017	53	53	–
Стол Д-1000	21.11.2017	53	53	–
Стол Д-1250	21.11.2017	62	62	–
Диван 207x84 h85 мм, обивка "рогожка"	20.10.2017	52	52	–
Диван 207x84 h85 мм, обивка "рогожка"	20.10.2017	52	52	–
Итого		43 954	2 586	41 368

Относящиеся к жилому строительству основные средства отражаются по строке 1210 «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019, в том числе:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

по подстроке 12108 Основные средства, относящиеся к объектам недвижимости, в сумме 768 364 тыс. руб.;

Группа учета ОС		На 31.12.2022 г.		
Основное средство	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Машины и оборудование (кроме офисного)		9 256	3 354	5 903
Блок-контейнер БК1 6,0х2,4х2,45	27.08.2021	159	68	91
Блок-контейнер БК1 6,0х2,4х2,45	27.08.2021	159	68	91
Модульное здание АБК 9*19,2*5,4м	16.03.2022	8 938	3 218	5 720
Земельные участки		748 551	-	748 551
Зем.участок 78:43:0000000:4 (30796 кв.м ГС5)	26.08.2022	-	-	295 058
Зем.участок 78:43:0000000:5 (31462 кв.м ГС9)	17.09.2021	-	-	296 016
Зем.участок 78:43:0000000:3 (14869 кв.м ГС8)	20.01.2020	-	-	157 477
Другие виды основных средств		12 197	4 066	8 131
Макет ЖК ГОЛДЕН СИТИ (в офисе)	02.04.2018	2 930	2 219	711
Макет - интерактивная голографическая модель ГОЛДЕН СИТИ 9	24.03.2022	5 305	1 011	4 295
Программно-аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 Голден Сити	24.06.2022	3 020	824	2 196
Блок-контейнер БК-КПП	13.10.2022	565	13	552
Кухонный гарнитур угловой 2550*2850/2100*600 со столешницей из искусственного камня	01.12.2022	377	-	377
Итого		770 005	7 420	762 585

Арендованные основные средства. Права пользования активами (ПША).

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, которые заканчиваются в 2022 году (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Идентификация договоров аренды (классификация объектов учета аренды) производится на раннюю из двух дат:

-дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды),

-дату заключения договора аренды.

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

Классификация производится исходя не столько из юридической формы договора, сколько из его сущности, то есть исходя из экономического содержания отношений сторон договора и условий хозяйствования. Если хотя бы одно из условий п. 5 ФСБУ 25/2018 не выполняется, предмет договора не является объектом учета аренды, и к такому договору ФСБУ 25/2018 не применяется (Основание: пункты 5 и 6 ФСБУ 25/2018 и решения 3 Рекомендации

фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018», п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

Срок аренды рассчитывается исходя из сроков и условий арендного договора (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей), учитывая возможности изменения (Основание: п. 9 ФСБУ 25/2018).

В отношении договоров аренды, заключенных на срок до 12 месяцев и на неопределенный срок, срок аренды устанавливается с учетом фактов и обстоятельств, которые обуславливают наличие у арендатора экономического стимула для продления или непродления договора аренды. Также учитывается прошлая практика аренды соответствующих активов (Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. В37, В40 IFRS 16 «Аренда»).

Поскольку ФСБУ 25/2018 применяется только в отношении аренды (т.е. для учета в качестве объекта аренды должны быть соблюдены условия пункта 5) и не рассматривает ситуации, когда указанные условия могут выполняться лишь для части договора, а для другой части - не выполняться, для решения вопроса о применении ФСБУ 25/2018 к конкретным условиям договора Организация определяет порядок выделения в договоре арендных и неарендных компонентов согласно МСФО: в качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды (Основание п. 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», п. 12, 17 и 15 IFRS 16 «Аренда»).

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если (п. 11 ФСБУ 25/2018):

-срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. При этом решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

-рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. При этом решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Поименованное в п. 11 ФСБУ 25/2018 право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Организации, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Общество в 2022 году арендовало следующие основные средства:

- 1) земельные участки:

Кадастровый номер	адрес	площадь, кв.м	Кадастровая стоимость на 01.01.2022, тыс. руб.	Отражение в учете, сумма
78:06:0002923:1	г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 6 (западнее Васильевского острова, квартал 4)	44 901	417 445,0	Отражено право пользования активом и обязательство по аренде в размере 403 592 тыс. руб.
78:43:0000000:4	г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 7 (западнее Васильевского острова, квартал 5)	30 796	285 499,0	ЗУ выкуплен в августе 2022 года, право пользования активами и обязательство по аренде не отражалось

Земельные участки арендованы для строительства. В 2015 году заключен договор аренды шести земельных участков с правом выкупа арендуемых земельных участков. На 01.01.2022 г. выкуплено четыре из шести земельных участков. Оставшиеся два земельных участка планировались к выкупу в 2022 году, в связи с чем права пользования активами на 01.01.2022 г. не создавались – Организация воспользовалась правом не применять ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, которые заканчиваются в 2022 году (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Земельный участок с кадастровым номером 78:43:0000000:4 выкуплен в августе 2022 года.

Вследствие экономической ситуации, складывающейся после введения санкций против России недружественными странами, а также ответных санкций, введенных Правительством России, руководство Общества изменило планы по выкупу земельного участка с кадастровым номером 78:43:0000000:4. Выкуп земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002923:1 отложен на 2024 год. В результате проведенных переговоров с арендодателем в сентябре 2022 года заключен договор опциона колл сроком 24 месяца (до 14.09.2024 г.) по цене выкупа 590 000 тыс. руб. без НДС. Согласно изменению планов по сроку выкупа, планы по аренде указанного земельного участка изменены. Аренда заканчивается в сентябре 2024 года. Соответственно, в 4 квартале 2022 года (после заключения договора опциона) отражен объект аренды и обязательства по аренде. Обязательство по аренде рассчитано исходя из приведенной стоимости арендных платежей и выкупной стоимости, а также исходя из срока аренды. Срок полезного использования права пользования активом определен до 01.09.2024 г. по планируемому сроку выкупа земельного участка. Ставка дисконтирования определена по сопоставимым кредитам для НФО ЦБ РФ в размере 10 % годовых.

2) Нежилые (офисные) помещения по адресу 191025, Санкт-Петербург г, Невский проспект, дом 55, литера А

Помещения	Площадь помещения, кв.м.
помещения №2-26, этаж 7	708,20
помещения 2 эт	309,40
помещение 2 эт	60,34

Арендованные помещения без права выкупа. Обязательство по аренде рассчитано исходя из приведенной стоимости арендных платежей, установленных на дату начала действия договора и планируемого срока аренды, определенного периодом с даты заключения договора до 31.08.2025 г. (всего 2 года и 9 месяцев). 31.08.2025 г. – планируемая дата завершения строительства и передачи построенных помещений дольщикам, после которой аренда офисных помещений будет прекращена.

Балансовая стоимость правами пользования активами в части нежилого помещения под офис 708,20 кв. м отражается по строке 1150 Основные средства, подстрока 11502 в сумме 41 368 тыс. руб. на 31.12.2022 г.

Балансовая стоимость правами пользования активами, относящиеся к жилому строительству (земельный участок, помещения на 2 этаже под офис продаж), отражается по строке 1210 Запасы, подстрока 12110 Права пользования активами, относящиеся к объектам недвижимости, в сумме 380 979 тыс. руб. на 31.12.2022 г.

Группа учета ОС/строка бухгалтерского баланса	Дата принятия к учету	На 31.12.2022 г.		
		Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Основное средство				
Здания (строка 1150)	х	42 661	1 293	41 368
Нежилое помещение 708,20 кв.м. (помещения 2-26) 7 эт	30.11.2022	42 661	1 293	41 368
Здания (строка 1210, в том числе 12110)	х	28 706	870	27 836
Нежилое помещение 309,40 кв.м. 2 эт	30.11.2022	23 959	726	23 233
Нежилое помещение 60,34 кв.м. 2 эт	30.11.2022	4 747	144	4 603
Земельные участки (строка 1210, в том числе 12110)	х	403 592	50 449	353 143
ЗУ 78:06:0002923:1 (пл-дью 44 901) Невская губа, уч.6 (западнее Васильевского острова, квартал 4)	30.11.2022	403 592	50 449	353 143
Итого строка 1210, в том числе 12110	х	432 298	51 319	380 979

Начислен процентный расход по аренде в 2022 году в общей сумме 12 880 тыс. руб., в том числе:
 -в прочих расходах отражено 420 тыс. руб. процентов по аренде офиса,
 -12 178 тыс. руб. начисленных процентов отражено в расходах на строительство (строка 12106 бухгалтерского баланса);
 -283 тыс. руб. отражено в расходах на содержание застройщика (строка 12104 бухгалтерского баланса) на 31.12.2022 г.

Запасы

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденным приказом Минфина РФ от 05.11.19 № 180н

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости. На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

На отчетную дату признаков **обесценения запасов не установлено**. Начисление резерва под снижение стоимости запасов не требуется.

Информация о запасах (сырье и материалы, незавершенное производство, полуфабрикаты на промежуточных стадиях производства, готовая продукция и товары отгруженные, др.), отражается в бухгалтерской отчетности в разрезе видов запасов по строке 1210 Запасы:

- Строительство инвестиционных объектов
- Затраты заказчика-застройщика
- НДС по строительству инвестиционных объектов
- НДС по затратам застройщика
- Основные средства, используемые для строительства инвестиционных объектов
- Расходы будущих периодов в части, относящейся к строительству инвестиционных объектов
- Нематериальные активы, относящиеся к строительству инвестиционных объектов
- Право пользования активом, относящиеся к объектам недвижимости

По строке 1210 Запасы отражены запасы с расшифровкой по видам в общей сумме:

- по состоянию на 31.12.2020 г. в сумме 3 263 644 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2021 г. в сумме 6 091 739 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2022 г. в сумме 9 596 436 тыс. руб.

Финансовые вложения

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

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам на приобретение.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года и в момент приобретения указанных финансовых вложений при наличии следующих признаков обесценения:

- значительные финансовые трудности должника, ставшие известными из СМИ и других источников;
- фактическое нарушение должником своих обязательств перед Предприятием;
- появление у организации-должника признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В отчетном периоде создание резерва под обесценение финансовых вложений не требуется. На 31.12.2022 у Общества в составе финансовых вложений отражен долгосрочный заем в размере 170 000 тыс. руб., выданный ООО «ГЛОРАКС» по договору займа №ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022 г.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Безнадежная задолженность и иные доги, нереальные к взысканию, списываются с баланса по мере признания задолженности безнадежной.

В 2022 году создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в сумме 479 тыс. руб.

Обязательства участников долевого строительства перед застройщиком и обязательства застройщика перед участниками долевого строительства

1. В бухгалтерском балансе Общества отражены обязательства по договорам долевого участия, расчеты по которым осуществлялись без использования счетов эскроу:

-в составе строки 1230 Дебиторская задолженность с расшифровкой по строке 12308 Участники долевого строительства отражены обязательства дольщиков по финансированию,

-в составе строки 1520 Кредиторская задолженность с расшифровкой по строке 15208 «Участники долевого строительства» отражены обязательства застройщика по передаче построенных объектов недвижимости по договорам долевого участия:

Объект строительства	Обязательства застройщика - сумма заключенных договоров с участниками долевого строительства, тыс. руб. (строка 15208)		Задолженность участников долевого строительства тыс. руб., строка (строка 12308)	
	По состоянию на 31.12.2022 г.	По состоянию на 31.12.2021 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.	По состоянию на 31.12.2021 г.
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, по адресу Санкт-Петербург, Невская губа, участок 9, (западнее Васильевского острова, квартал 7)	0	3 236 199	27 654	39 210
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, по адресу Санкт-Петербург, Невская губа, участок 8, (западнее Васильевского острова, квартал 6)	0	0	3 938	5 812
Итого:	0	3 236 199	31 592	45 22

2. Обязательства дольщиков по финансированию и обязательства застройщика по передаче построенных

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

объектов недвижимости по договорам долевого участия, оплаченных с помощью эскроу-счетов, отражаются в бухгалтерском балансе свернуто, то есть в нулевых суммах.

В регистрах учета обязательства дольщиков отражаются на счете учета дебиторской задолженности 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства», а обязательства застройщика отражаются на счете 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства». Обязательства сторон отражаются на сумму заключенного договора и по дате заключения договора долевого участия.

В регистрах учета расчеты по договорам долевого участия с использованием при расчетах счетов эскроу отражены в следующих суммах:

Объект строительства	Сумма заключенных договоров с участниками долевого строительства с размещением денежных средств на эскроу-счетах в банке, тыс. руб. (Д 76.33.3 К 86.33)		Денежные средства дольщиков, размещенные на эскроу-счетах в банке, тыс. руб. (Д 009.СЭ)	
	По состоянию на 31.12.2022 г.	По состоянию на 31.12.2021 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.	По состоянию на 31.12.2021 г.
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, по адресу Санкт-Петербург, Невская губа, участок 10, (западнее Васильевского острова, квартал 8)	5 360 041	4 307 073	5 036 258	3 849 736
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 11 (западнее Васильевского острова, квартал 9)	3 544 848	304 761	3 216 398	296 016
Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, объект начального и среднего общего образования на 685 мест по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 7 (западнее Васильевского острова, квартал 5)	1 069 264	0	1038684	0
Итого:	9 974 153	4 611 834	9 291 340	4 145 752

Расходы будущих периодов

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

РБП по операциям для управленческих нужд отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы» и на 31.12.2022 составляют 39 тыс. руб.

Относящиеся к жилому строительству РБП отражаются по строке 1210 «Запасы» и на 31.12.2022 г. составляют 5 572 тыс. руб.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Денежные средства и денежные эквиваленты

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

На 31.12.2022 г. остаток денежных средств на расчетных счетах составил 9 997 тыс. руб.

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Общество не имеет открытые и не использованные кредитные линии

Суммы кредитов, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным кредитным договорам:

Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб	Выбранная сумма займа/кредита тыс. руб	Остаток сумма займа/кредита тыс. руб
ПАО СБЕРБАНК	380B00860	6 098 561	1 105 444	4 993 117
ПАО СБЕРБАНК	9048/1	2 000 000	1 999 894	106
ПАО СБЕРБАНК	9048/3	10 762 284	504 254	10 258 030

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

1 Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2 Оценочные резервы и оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников 4 080 тыс. руб. Оценочное обязательство на оплату отпусков в бухгалтерском учете создается, исходя из количества не использованных дней оплачиваемого отпуска, заработанного работником на конец каждого месяца умноженный на среднедневной заработок, увеличенный на сумму страховых взносов.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам на сумму 479 тыс. руб.;

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на

основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генеральным директором Общества.

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

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах. Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения».

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

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

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

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

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

Расчеты по налогу на прибыль

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

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «СЗ «НТВО» использует метод начисления.

ООО «СЗ «НТВО» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

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

Признание доходов

Доходом признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных

средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации.

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

Превышение суммы денежных средств, полученных Обществом от участников долевого строительства над фактическими затратами по реализации инвестиционного проекта, является суммой экономии застройщика и формирует доход общества по обычным видам деятельности.

Признание расходов

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

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов в разрезе номенклатурных групп (Объектов строительства) по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Общехозяйственные расходы признаются полностью по расходам застройщика.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются приказом Генерального директора ООО «СЗ «НТВО».

III. Сведения о хозяйственной деятельности

ООО «СЗ «НТВО» осуществляет строительство следующих объектов и реализует их в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости №214-ФЗ от 30.12.2004 года:

1. Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 10, (западнее Васильевского острова, квартал 8) в границах земельного участка с кадастровым номером: 78:43:0000000:3 на основании Разрешения на строительство № 78-002-0141.2-2018 от 28.06.2019. Денежные потоки проходят по специализированному расчетному счету:
40702810738000132357 БИК 044525225 ПАО Сбербанк.

Заключен договор кредита на проектное финансирование строительства № 7025 от 01.10.2019 г. По окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу.

2. Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 11 (западнее Васильевского острова, квартал 9), в границах земельного участка с кадастровым номером: 78:43:0000000:5 на основании Разрешения на строительство № 78-002-0178-2021 от 12.11.2021 г. Денежные потоки проходят по специализированному расчетному счету:

40702810538000020724 БИК 044525225 ПАО Сбербанк.

Заключены договор кредита на проектное финансирование строительства № 9048/1 от 22.01.2021 г., № 9048/2 от 11.04.2022, № 9048/3 от 26.10.2022. По окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу.

3. Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, объект начального и среднего общего образования на 685 мест по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 7 (западнее Васильевского острова, квартал 5), в границах земельного участка с кадастровым номером: 78:43:0000000:4 на основании Разрешения на строительство № 78-002-0142-2018 от 08.06.2021. Денежные потоки проходят по специализированному расчетному счету:

40702810238000116802 БИК 044525225 ПАО Сбербанк

Заключен договор кредита на проектное финансирование строительства №380В00860 от 18.08.2022 ГОДА. По окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу.

IV. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Выручка составила 1 174 107 тыс. руб.,

Себестоимость составила 107 819 тыс. руб.,

Коммерческие расходы составили 8 192 тыс. руб.,

Управленческие расходы 286 352 тыс. руб.

По обычным видам деятельности прибыль от продаж за 2022 год составила 771 744 тыс. руб.

Запасы. Затраты на создание объекта недвижимости

В составе Запасов на 31.12.2022 г. отражены затраты на создание объектов недвижимости, в том числе:

№п/п	Объект незавершенного строительства	Сумма, тыс. руб.
1	СПБ_Голден Сити_Квартал 4, Общие затраты	211 372
2	СПБ_Голден Сити_Квартал 5, Общие затраты	287 256
3	СПБ_Голден Сити_Квартал 5, Школа	8 673
4	СПБ_Голден Сити_Квартал 8, Общие затраты	2 881 312
5	СПБ_Голден Сити_Квартал 9, Общие затраты	2 690 374
	Итого	6 078 988

Данные об этих и других видах запасов отражены в табличных пояснениях.

Финансовые вложения

Общество выдавало заемные средства в 2022 году и по состоянию на 31.12.2022 финансовые вложения в виде займов выданных числятся в следующих размерах:

Строка 1170 «Финансовые вложения (долгосрочные)» на 31.12.2022:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Заемщик	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Сумма процентов, тыс. руб.	Размер текущей задолженности, тыс. руб.
1	ООО «ГЛЮ-РАКС»	Договор займа №ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022	08.09.2022	22.01.2026	5 799	170 000

Кредиты и займы

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

Строка 1410 "ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ (долгосрочные)" на 31.12.2022 г.

№ п/п	Кредитор/Займодавец	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Сумма процентов, тыс. руб.	Размер текущей задолженности, тыс. руб.
2	ПАО СБЕР-БАНК	Кредитный договор №9048/1 от 22.01.2021	22.01.2021	21.01.2026	154 895	1 999 894
	ПАО СБЕР-БАНК	Кредитный договор №380В00860 от 18.08.2022 5К	18.08.2022	17.12.2025	10 144	1 105 444
	ПАО СБЕР-БАНК	Кредитный договор №9048/2 от 11.04.2022 9К	11.04.2022	21.01.2026	78 033	2 000 000
	ПАО СБЕР-БАНК	Договор №9048/3 от 10.10.2022 об открытии невозобновляемой кредитной линии	10.10.2022	21.01.2026	12 597	504 254
4	ООО «ГЛЮ-РАКС»	Договор №ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021 9К	15.04.2021	21.01.2026	-	194
5	ООО «ГЛЮ-РАКС»	Договор №ГЛ-06/04/2021 от 15.04.2021 6К	15.04.2021	21.01.2026	1 136	5 225
6	ООО «ГЛЮ-РАКС»	Договор №ГЛ-27/08/2021-IV от 27.08.2021	27.08.2021	21.01.2026	4 171	29 808
7	ООО «ГЛЮ-РАКС»	Договор №ГЛ-27/08/2021-V от 27.08.2021	27.08.2021	21.01.2026	398	4 000
8	ООО «ГЛЮ-РАКС»	Договор займа ГЛ-11/03/2021 от 11.03.2021 9К	11.03.2021	21.01.2026	17	13 061
ИТОГО:						5 923 270

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Строка 1510 "ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ (краткорочные)" на 31.12.2022 г.

№ п/п	Кредитор/ Займодавец	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Сумма процентов, тыс. руб.	Размер текущей задолженности, тыс. руб.
1	ПАО СБЕР-БАНК	Кредитный договор № 7025 от 01.10.2019	01.10.2019	30.09.2023	116 860	3 779 103
ИТОГО:						3 895 963

Выручка.

Строка 2100 отчета о финансовых результатах.

Вид деятельности	Сумма, тыс. руб.
Выручка от реализации объектов недвижимости	175 264
Субаренда нежилых помещений	592
Экономия застройщика от реализации по ДДУ	998 251
Итого	1 174 107

Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и расходов, тыс. руб.:

Прочие доходы	2022 г	2021 г
Курсовые разницы	1 551	2 116
Оценочные обязательства по оплате труда	4 926	170
Компенсация электроэнергии генподрядчиками	13 040	1 022
Реализация основных средств	229	0
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	0	199
Реализация прочего имущества (материалов)	13 965	0
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	1 114	1 027
Итого прочие расходы	34 825	4 533
Проценты к получению по займам выданным	5 799	559
Проценты к получению на остаток по расчетному счету	4 446	11 091
Проценты к получению (уплате)	0	202
Итого проценты	10 245	11 852

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Состав прочих расходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и расходов, тыс. руб.:

Прочие расходы	2022 г	2021 г
Госпошлина	378	0
Земельный налог	1 602	0
Курсовые разницы	723	622
Материальная помощь	45	60
Налог на имущество	1 142	269
Налоги и сборы	–	8
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	51	1 180
Расходы по электроэнергии, компенсируемые генподрядчиками	11 862	–
Прочие внереализационные доходы и расходы	5 489	3 242
Расходы на покупку земельных участков, относящиеся к сданным кварталам	–	282 595
Расходы на услуги банков	30 019	777
Расходы по объектам строительства, введенных в эксплуатацию	51 807	29 990
Реализация основных средств	255	0
Реализация прочего имущества (материалов)	13 827	0
Резерв по сомнительным долгам.	479	0
Расходы от списания дебиторской задолженности	0	767
Списание НДС на расходы (Не принимаемые в НУ)	2 924	2 555
Судебные издержки	38	
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	20 578	35 083
Итого прочие расходы	141 220	357 148
Процентный расход	420	0
Проценты к уплате по кредитам (принимаемые в НУ)	16 466	7 782
Итого проценты к уплате	16 886	7 782

Расходы по налогу на прибыль

В отчетном периоде финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества является прибыль в размере 525 929 тыс. руб.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом.

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто.

Ставка налога на прибыль в 2022 году составила 20% (2021: 20%).

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Код*	Показатель	2022	2021
	Порядок расчета		
A	Прибыль (убыток) до налогообложения	658 708	(467 815)
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91		
B	Отложенный налоговый актив на начало периода	59	516 594
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09		
B	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	363	707 434
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77		
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	117 743	59
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	117 712	363
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
Е	Постоянная разница за период	4 784	13 450
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)		
1	Отложенный налог на начало периода (B) - (B)	(304)	(190 840)
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	31	(304)
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	336	190 535
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	(133 103)	(7 876)
5	Расход (доход) по налогу за отчетный период (3) + (4)	(132 767)	182 658
6	Условный расход (доход) по налогу - (A) * 20%	(131 742)	93 563
7	Постоянный налоговый расход - (E) * 20%	(957)	(2 690)
8	Чистая прибыль (до вычета прочего – строка 2460 ОФР) (A) + (5)	525 941	(285 157)
9	Прочее Дебетовый оборот счета 99 в корреспонденции со счетами 68,69	(12)	-
10	Чистая прибыль (8) + (9)	525 929	(285 157)

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными налоговых регистров налогового учета и данными налоговой декларации за 2022 год составила 665 515 тыс. руб.

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 год составила 133 103 тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2022 составили 407 463 тыс. руб., что по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличились на 525 929 тыс. руб.

Структура активов Организации на 31 декабря 2022 года:

Рост величины активов организации связан с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса:

- Финансовые вложения – увеличение на 170 000 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.
- Запасы – рост на 3 504 697 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- Долгосрочные заемные средства – рост на 1 474 603 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.
- Краткосрочные заемные обязательства – рост на 3 727 862 по сравнению с прошлым годом

В 2022 году дивиденды участникам не назначались и не выплачивались.

V. Раскрытие прочей информации

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

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

2. События после отчётной даты

В январе 2023 (09.01.2023) получено разрешение на ввод объекта:

Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 10, (западнее Васильевского острова, квартал 8) в границах земельного участка с кадастровым номером: 78:43:0000000:3.

Передача по актам приема-передачи планируется в марте 2023 года. Подведение финансового результата планируется в июне 2023, что приведет к значительному изменению валюты баланса.

Произошло раскрытие средств на счетах эскроу, появилось право распоряжаться денежными средствами, находящимися на счетах эскроу. Погашен кредит ПАО СБЕРБАНК по Кредитному договору № 7025 от 01.10.2019 г. - средства дольщиков зачтены банком в счет погашения целевого кредита и процентов. Остатки средств дольщиков со счетов эскроу после погашения кредита и процентов поступили на расчетный счет Общества.

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

В состав управленческого персонала входит генеральный директор.

Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2022 г. управленческому персоналу, в том числе:	9 610
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	8 337
Сумма, начисленных страховых взносов	1 273
Начислено за 2021 г. управленческому персоналу, в том числе:	10 409

Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	8 976
Сумма, начисленных страховых взносов	1 433

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

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

Связанными сторонами Организации являются юридические и физические лица, аффилированные с Организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации (пп. а п. 4 ПБУ 11/2008).

Иных лиц, способных оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (иных связанных сторон), нет.

Связанные стороны по состоянию на 31.12.2022 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица / Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным/связанным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС» - лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, принадлежащих на уставный капитал общества – участник с долей 100 %, контроль
2.	Лопатин Андрей Александрович - лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор) ООО «Специализированный застройщик «НТВО», контроль
3.	Биржин Андрей Александрович - лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор) ООО «ГЛОРАКС», контроль
Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество /основание связанности - находящиеся под общим контролем или значительным влиянием:	
4.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС ГРУПП»
5.	Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТПРОДКОМ»
6.	Общество с ограниченной ответственностью «ПСМ-Классик»
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс-Недвижимость»
8.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М»
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Музей техники»
10.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Октябрьское Поле»
11.	Общество с ограниченной ответственностью «Бизант»
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс Центр»
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КОМЕТА»
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Орион»

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица / Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным/связанным
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея»
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лира»
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Антарес»
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭС ПИ РАЙТЕРС»
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТАИР»
20.	Общество с ограниченной ответственностью «РеалПрайс»
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПЕЛЛА»
22.	Акционерное общество «Бриджтаун Чайка»
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Цветение Персика»
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие»
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Норд-Вест»
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Наяда»
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близнецы»
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Цифровой Город»

Информация о материнской компании и бенефициарном владельце

Материнской компанией Общества является ООО Глоракс» - РФ – доля на 31.12.2022 г. 100 %.

Бенефициарным владельцем Общества является Биржин Андрей Александрович:

№	ФИО бенефициарного владельца	Гражданство	Страна место проживания	Процент голосов бенефициарного владельца, %
1	Биржин Андрей Александрович	РФ	РФ	95

Расчеты со связанными сторонами в 2021 г.-2022

В течение 2021-2022 гг. Обществом были совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах

Наименование компании группы / физического лица	Объем операций, тыс. руб.		Объем незавершенных операций на 31.12.2022	Виды операций
	2022 г.	2021 г.		
Материнское общество				
ООО Глоракс	21 930	11 130	-	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-12/04/2021 от 15.04.2021 8К
	1 194	214	-	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-12/04/2021 от 15.04.2021 8К

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	12 000	12 000	1 292	Предоставление Организации права использования товарного знака Golden City
	14 550	32 399	194	Получение заемных средств по договору займа №ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021
	2 366	1 289	-	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021
	-	17 340	5 225	Получение заемных средств по договору займа №ГЛ-06/04/2021 от 15.04.2021
	454	681	1 136	Сумма процентов по договору займа №ГЛ-06/04/2021 от 15.04.2021
	24 320	161 000	-	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-26/05/2021 от 22.06.2021
	13 719	7 101	-	Сумма процентов по договору займа №ГЛ-26/05/2021 от 22.06.2021
	3 338	26 470	29 808	Получение заемных средств по договору займа №ГЛ-27/08/2021-IV от 27.08.2021
	3 280	891	4 171	Сумма процентов по договору займа №ГЛ-27/08/2021-IV от 27.08.2021
	85 605	11 330	4 000	Получение заемных средств по договору займа №ГЛ-27/08/2021-V от 27.08.2021
	3 052	368	398	Сумма процентов по договору займа №ГЛ-27/08/2021-V от 27.08.2021
	809	24 265	13 061	Получение заемных средств по договору займа № ГЛ-11/03/2021 от 11.03.2021
	2 962	2 257	17	Сумма процентов по договору займа № ГЛ-11/03/2021 от 11.03.2021
	750	300	200	Предоставление Организации услуг по аренде сайтов
	-	415	-	Сумма процентов по договору займа выданного № ГЛ-06/06/2018 от 06.06.2018 г.
	86 000	-	-	Получение заемных средств по договору займа № 3-18/07/2022 от 18.07.2022
	2 292	-	-	Сумма процентов по договору займа № 3-18/07/2022 от 18.07.2022
	170 000	-	170 000	Предоставление заемных средств по договору № Л-08/09/2022 от 08.09.2022
	5 799	-	5 799	Сумма процентов по договору займа выданного № Л-08/09/2022 от 08.09.2022
	119 280	-	119 280	Договоры долевого участия на приобретение у Организации объектов недвижимости
Лица, находящиеся под общим контролем или значительным влиянием				
ООО БАЛТ-ПРОДКОМ	21	80	-	Услуги по предоставлению Организации помещений в субаренду
ООО БИ-ЗАНТ	179	-	179	Услуги по предоставлению Организацией помещений в субаренду
ООО МУЗЕЙ ТЕХНИКИ	286	-	286	
ООО ГЛО-РАКС ГРУПП	40 200	40 200	3 350	Предоставление Организации права использования товарного знака GLORAX

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ООО Гло- ракс-Недви- жимость М	9 830	-	81	Услуги по предоставлению Организации помещений в аренду
	2 400	3 600	-	Услуги колл-центра для Организации
	68 647	19 758	4 803	Агентские услуги для Организации
	93 587	65 989	93 587	Услуги управляющей компании, ведения учета и составления бухгалтерской отчетности для Организации
	100 000	-	100 000	Агентские услуги по размещению рекламы для Организации
Всего	898 787	439 077	566 804	х

С иными связанными сторонами операции не осуществлялись.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- Безусловное покрытие прямых затрат.
- Соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг

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

По состоянию на 31.12.2022 г данные по выданным обеспечениям отражены в таблице, тыс. руб..

009.01, Обеспечения обязательств выданные /Договоры	Контрагенты	Сумма залога/поручительства	Дата начала действия	Дата окончания действия
Зу, находящийся в залоге у дольщиков по ГС9	Участники долевого строительства	296 016	23.11.2020	23.03.2024
Зу, находящийся в залоге у дольщиков по ГС8		157 477	23.06.2019	24.11.2022
Зу, находящийся в залоге у дольщиков по ГС5		295 058	18.07.2022	30.06.2025
Договор залога имущественных прав № 7025-ИП	ПАО СБЕРБАНК	3 827 095	01.10.2019	30.09.2023
Договор последующей ипотеки №9048/2/И/1		1 481 409	09.03.2021	21.01.2026
Договор последующей ипотеки №7025-И-2		300 347	09.03.2021	30.09.2023
Договор последующего залога имущественных прав № 9048/3-ИП		19 761 783	12.12.2022	21.01.2026
Договор последующей ипотеки № 380В00860		219 203	18.08.2022	17.12.2025
Договор поручительства №22-088/М/П от 13.05.2022		АО ГК Монолит	2 941	13.05.2022
Договор поручительства №22-089/М/П от 13.05.2022	3 370		13.05.2022	05.03.2023
Договор поручительства №21.22/ИПК-ПБ от 27.04.2022	ООО ПК Профбетон	763	27.04.2022	31.12.2022

В отчетности на 31.12.2022 г. на забалансовом учете в составе обеспечений полученных отражены в сумме итога 9 390 302 тыс. руб.:

- Гарантийные удержания по договорам подряда – в сумме 98 963 тыс. руб.
- Денежные средства дольщиков, размещенные на счета эскроу-счетах в банке в сумме 9 291 339 тыс. руб.

6. Информация о ретроспективном исправлении показателей за 2020 – 2021 гг. в связи с исправлением ошибки

Характер ошибки.

Организация не отразила существенные корректировки в бухгалтерской отчетности за 2021 год при переходе на ФСБУ 5/2019 в отношении сумм переоценки земельных участков, предназначенных для строительства.

Переоценку земельных участков необходимо было исключить, начиная с бухгалтерской отчетности за 2021 год, на основании следующего.

Поскольку относящиеся к незавершенному строительству основные средства (в т.ч. земельные участки) квалифицируются как запасы согласно ФСБУ 5/2019, то их стоимость была перенесена из строки 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса в строку 1210 «Запасы» и в Бухгалтерской отчетности за 2021 г., начиная с отчетности за 2021 г.

Запасы в бухгалтерской отчетности признаются по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019). Изменение стоимости запасов, по которой они приняты к учету, не предусмотрено. То есть земельные участки, не являющиеся основными средствами, согласно ФСБУ 5/2019 не переоцениваются, в бухгалтерской отчетности они должны быть отражены по цене приобретения за вычетом созданного резерва по обесценению при необходимости формирования такого резерва (наличие признаков обесценения и фактическое обесценение запаса (п.28, п.30 ФСБУ 5/2019)).

В связи с исправлением ошибки, Обществом в бухгалтерской отчетности за 2022 внесены корректировки в части переоценки земельных участков, которые являются Запасами и отражаются по строке 1210 «Запасы» и произведен ретроспективный пересчет периодов на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. и за 2021 год, что отражено в нижеследующих таблицах (все данные в таблице представлены в тыс. руб.)

Данные об изменении по строкам бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Срока отчетности	На 31.12.2021 г.			На 31.12.2020 г.		
		до исправления	корректировка	после исправления	до исправления	корректировка	после исправления
Запасы, в т.ч.	1210	8 899 898	(2 808 159)	6 091 739	4 692 144	(1 428 500)	3 263 644
Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12109	3 393 245	(2 808 159)	585 086	2 006 610	(1 428 500)	578 110
Итого по разделу II	1200	11 199 840	(2 808 159)	8 391 681	7 106 668	(1 428 499)	5 678 168
Баланс	1600	11 200 191	(2 808 193)	8 391 998	7 623 816	(1 428 499)	6 195 317
Переоценка внеоборотных активов	1340	2 658 504	(2 658 504)	0	1 378 500	(1 378 500)	0
Нераспределенная прибыль	1370	(118 787)	(149 688)	(268 475)	183 660	(50 000)	133 660
Итого по разделу III	1300	2 689 727	(2 808 192)	(118 465)	1 712 170	(1 428 500)	283 670
Баланс	1700	11 200 191	(2 808 193)	8 391 998	7 623 816	(1 428 499)	6 195 317

Данные об изменении по строкам отчета о финансовых результатах

Наименование показателя	Срока отчетности	За 2021 год		
		до исправления	корректировка	после исправления
Прочие расходы	2350	(257 148)	(100 000)	(357 148)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(367 815)	(100 000)	(467 815)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(185 157)	(100 000)	(285 157)
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	1 280 004	(1 280 004)	0
Совокупный финансовый результат	2500	1 094 847	(1 380 004)	(285 157)

7. Непрерывность деятельности

Введенные после начала специальной военной операции в феврале 2022 года недружественными странами санкции против России и ответные санкции, введенные Правительством России, оказывают влияние на экономику и могут оказать влияние на финансовые показатели деятельности Общества. Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к долгосрочному прогнозированию. Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку изменения курсов иностранных валют по отношению к рублю и ключевой ставке не оказывают прямого влияния на финансовое положение Общества, сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости, что подтверждает график продаж, представленный ниже в виде сравнений данных за 2021- 2022 гг. (в кв.м. и млн. руб.). Руководство оценивает влияние указанных выше событий как незначительные.

Продажи за 2021-2022 по кварталам в кв.м. по всем проектам Застройщика.

Названия строк	Площадь продажи
2021	11 882
Кв-л1	3 388
Кв-л2	4 453
Кв-л3	1 256
Кв-л4	2 785
2022	17 207
Кв-л1	4 551
Кв-л2	4 117
Кв-л3	6 759
Кв-л4	1 780
Общий итог	29 089



Продажи за 2021-2022 по кварталам в млн. руб. по всем проектам Застройщика.

Застройка Тип объекта	(несколько элементов) (Все)
Названия стро	Сумма сделки в млн руб.
2021	2 130
Кв-л1	578
Кв-л2	787
Кв-л3	251
Кв-л4	514
2022	5 076
Кв-л1	1 336
Кв-л2	1 180
Кв-л3	2 048
Кв-л4	512
Общий итог	7 206



8. Прекращаемая деятельность

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2022 отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

9. Информация о государственной помощи изложена в табличной части пояснений

Государственная помощь Обществом не получалась.

10. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории РФ примерно одинаковы.

Генеральный директор

Лопатин Андрей Александрович

09 марта 2023 года



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью
59 (Пятьдесят девять) листов.
Генеральный директор
ООО «Академия успешного бизнеса»

Елена Митюкова
Митюкова Э.С.

