

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Созидание»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за январь – декабрь 2021 г., приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за январь – декабрь 2021 г. и отчета о движении денежных средств за январь – декабрь 2021 г., а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Созидание» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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

03 марта 2022 года

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание»
(ООО «Специализированный застройщик «Созидание»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1187847000164

Место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»
(ООО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1147847543601

Место нахождения: Российская Федерация, 192007, Санкт – Петербург, Лиговский проспект, дом 150

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

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

Руководитель департамента аудита

Петрова Елена Петровна (по доверенности № 2/Д от 01.01.2021)

квалификационный аттестат аудитора № 03 – 000011

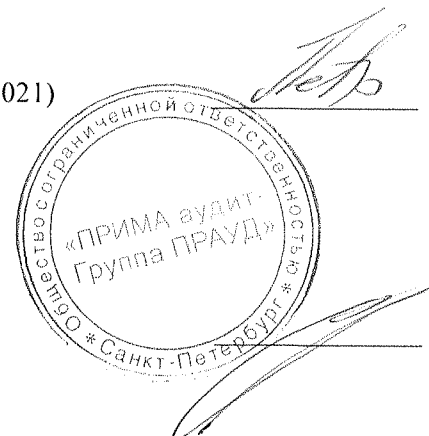
ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Лесков Павел Анатольевич

квалификационный аттестат аудитора № K024498

ОРНЗ 22006024075



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	22983397		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по	7810718995		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. № 3, корп. 1 стр. 1, оф. 516		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7816009025
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1147847543601

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	3 364	4 657	156
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	3 314	4 607	-
1.5	Приобретение нематериальных активов	11102	50	50	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	156
	в том числе:				
	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	11201	-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	11202	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	6 298	7 449	5 749
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	4 658	5 809	5 749
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Приобретение земельных участков под долевое строительство	11503	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11504	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11505	-	-	-
2.2	Приобретение объектов основных средств	11506	1 640	1 640	-
	Расходы будущих периодов	11507	-	-	-
	Арендованное имущество	11508	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602	-	-	-

	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11603	-	-	-
	Прочие доходные вложения	11604	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
	Предоставленные займы	11702	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	11703	-	-	-
	Акции	11704	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	9 857	45	12 478
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	-	-	-
	Приобретение земельных участков		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	19 519	12 151	18 382
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	27 956 059	14 253 437	3 597 848
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	4 660 129	5 263 060	1 543 002
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	4 660 129	5 263 060	1 543 002
	Прочие	12103	-	-	-
	Краткосрочные	12104	9 646 229	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	9 646 229	-	-
	Прочие	12106	-	-	-
	Материалы	12107	-	-	-
	Брак в производстве	12108	-	-	-
	Товары отгруженные	12109	-	-	-
	Товары	12110	-	-	-
	Готовая продукция	12111	-	-	-
	Расходы на продажу	12112	-	-	-
	Основное производство	12113	3 283	-	-
	Полуфабрикаты собственного производства	12114	-	-	-
	Вспомогательные производства	12115	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12116	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12117	-	-	-
	Приобретение земельных участков под долевое строительство	12118	13 646 347	8 990 377	2 054 846
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 829	1 844	93
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	49	14	-
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	19	3	-
	НДС по приобретенным услугам	12204	2 762	1 827	93
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	12205	-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12206	-	-	-
	НДС при строительстве ОС	12207	-	-	-
	НДС предъявленный подрядчикам	12208	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	13 286 619	6 958 860	10 617 871
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	-	-	5 978 164
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	-	5 978 164
	Расчеты с дольщиками	12303	-	-	-
	Прочие	12304	-	-	-
	Краткосрочные:	12305	13 286 619	6 958 860	4 639 707
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	36	-	16
	Расчеты с дольщиками	12307	12 310 452	3 591 766	-
	Прочие	12308	-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	915 980	3 279 962	4 616 251

Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	5	-	-
Расчеты по налогам и сборам	12311	4 112	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	12314	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	12315	3	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12316	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12317	56 031	87 132	23 440
Расходы будущих периодов	12318	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	12319	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
в том числе:				
Акции	12401	-	-	-
Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
Предоставленные займы	12403	-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12404	-	-	-
Депозитные счета (в валюте)	12405	-	-	-
Права участников долевого строительства	12406	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	197 131	1 460 471	137 415
Прочие оборотные активы	1260	2 077 279	1 160 128	307 059
в том числе:				
Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
Денежные документы	12602	-	-	-
Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
НДС по экспорту к возмещению	12604	-	-	-
НДС, начисленный по отгрузке	12605	-	-	-
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12606	-	-	-
Расходы будущих периодов	12607	30 197	42 560	18 660
Недостачи и потери от порчи ценностей	12608	-	-	-
НДС по арендным обязательствам	12609	-	-	-
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12610	2 047 082	1 117 568	288 399
Итого по разделу II	1200	43 519 917	23 834 741	14 660 287
БАЛАНС	1600	43 539 436	23 846 892	14 678 669

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20 000	20 000	20 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	-	-	-
	Переоценка НМА	13402	-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13403	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 439 600	1 439 600	1 439 600
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	174 397	257 506	61 726
	Итого по разделу III	1300	1 633 997	1 717 106	1 521 326
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	5 300 817	2 439 556	123 005
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 699 017	1 844 275	-
	Долгосрочные займы	14102	601 800	595 281	123 005
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	47	43	4 236
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	13 768 693	17 037 289	11 431 865
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	13 768 693	17 037 289	11 431 865
	Расчеты с покупателями	14502	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	19 069 557	19 476 888	11 559 106
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	-	229 005	725 140
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	228 874	723 939
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	131	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	1 201
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	4 503 882	2 423 527	873 097
	в том числе:				
	Долгосрочные:	15201	-	-	-
	Задолженность в части обязательств по выданным займам и кредитам	15202	-	-	-
	Прочее	15203	-	-	-
	Краткосрочные:	15204	-	-	-
	Задолженность в части обязательств по выданным займам и кредитам	15205	-	-	-
	Прочее	15206	-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15207	4 333 867	2 350 095	860 708
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15208	-	-	-

	Расчеты по налогам и сборам	15209	383	33 790	262
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15210	777	12	84
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15211	765	-	151
	Расчеты с подотчетными лицами	15212	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15213	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15214	149 903	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15215	18 187	39 630	11 892
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
	Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	15304	-	-	-
	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	15305	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	792	366	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	792	366	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1550	18 331 208	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	15501	18 331 208	-	-
	Итого по разделу V	1500	22 835 882	2 652 898	1 598 237
	БАЛАНС	1700	43 539 436	23 846 892	14 678 669

Руководитель

(подпись)

Влащенко Игорь Сергеевич

по доверенности №1 от 10.01.2018

25 февраля 2022 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"	31	0710002	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	22983397		
Вид экономической деятельности	ИНН	7810718995		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
6	Выручка	2110	929 517	829 169
	Себестоимость продаж	2120	(867 325)	(666 994)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	62 192	162 175
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(11 610)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	50 582	162 175
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	80 748	82 212
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	46 625	26 761
	Прочие расходы	2350	(94 233)	(26 409)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	83 722	244 739
	Налог на прибыль	2410	(16 831)	(48 959)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(26 639)	(40 719)
	отложенный налог на прибыль	2412	9 808	(8 240)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	66 891	195 780

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	66 891	195 780
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Влащенко Игорь
Сергеевич

по доверенности №1 от 10.01.2018

25 февраля 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
22983397	
7810718995	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Союзидание"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	20 000		1 439 600		61 726	1 521 326
Увеличение капитала - всего:	3210					195 780	195 780
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X				
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X			
переоценка имущества	3222	X	X				
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X				
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X			

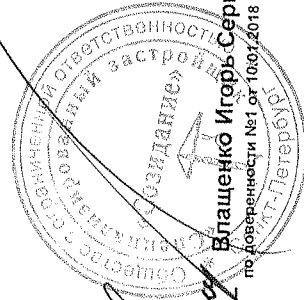
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	20 000	-	1 439 600	-	257 506	1 717 106
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	66 891	66 891
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	66 891	66 891
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(150 000)	(150 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(150 000)	(150 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	20 000	-	1 439 600	-	174 397	1 633 997

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
До корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
До корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 633 997	1 717 106	1 521 326



Руководитель Влащенко Игорь Сергеевич
(подпись)
по доверенности №1 от 10.01.2018 г.

25 февраля 2022 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"	ИНН	2 2983397		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	78 10718995		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 320 159	8 795 249
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступление по договорам ДДУ	4114	6 319 689	8 792 351
прочие поступления	4119	470	2 898
Платежи - всего	4120	(10 296 599)	(9 468 863)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 785 734)	(9 214 798)
в связи с оплатой труда работников	4122	(18 707)	(9 157)
процентов по долговым обязательствам	4123	(30 574)	(159 773)
налога на прибыль организаций	4124	(64 416)	(7 261)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 397 168)	(77 874)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 976 440)	(673 614)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	80 712	82 229
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	80 712	82 229
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	80 712	82 229

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 917 671	1 914 442
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 917 671	1 914 442
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(285 284)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(285 284)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 632 387	1 914 442
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 263 341)	1 323 057
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 460 472	137 415
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	197 131	1 460 472
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Влащенко Игорь Сергеевич

по доверенности №1 от 10.01.2018

25 февраля 2022 г.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	5 147	(539)	-	-	-	(1 294)	-	-	-	5 147	(1 833)
	5110	за 2020г.	-	-	5 147	-	-	(539)	-	-	-	5 147	(539)
Товарные знаки	5101	за 2021г.	147	(7)	-	-	-	(17)	-	-	-	147	(24)
	5111	за 2020г.	-	-	147	-	-	(7)	-	-	-	147	(7)
Архитектурный проект	5102	за 2021г.	5 000	(532)	-	-	-	(1 277)	-	-	-	5 000	(1 809)
	5112	за 2020г.	-	-	5 000	-	-	(532)	-	-	-	5 000	(532)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

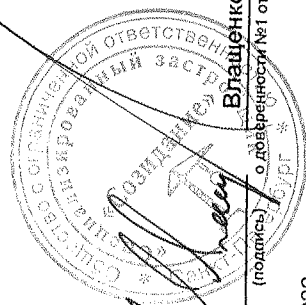
1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью			
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-
в том числе:	5131	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	Изменения за период		На конец периода
					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 2021г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2021г.	50	-	-	-	50
	5190	за 2020г.	156	5 040	-	(5 146)	50
в том числе:							
Товарные знаки	5181	за 2021г.	50	-	-	-	50
	5191	за 2020г.	156	40	-	(146)	50
	5182	за 2021г.	-	-	-	-	-
Архитектурный проект	5192	за 2020г.	-	5 000	-	(5 000)	-



Руководитель Влащенко Игорь Сергеевич
(подпись) о доверенности №1 от 10.01.2018

25 февраля 2022 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	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	6 906	(1 097)	229	-	-	(1 380)	-	-	7 135	(2 477)
	5210	за 2020г.	5 749	-	1 157	-	-	(1 097)	-	-	6 906	(1 097)
в том числе: Здания	5201	за 2021г.	5 749	(1 030)	-	-	-	(1 029)	-	-	5 749	(2 059)
	5211	за 2020г.	5 749	-	-	-	-	(1 030)	-	-	5 749	(1 030)
Оборудование	5202	за 2021г.	1 157	(67)	229	-	-	(351)	-	-	1 386	(418)
	5212	за 2020г.	-	-	1 157	-	-	(67)	-	-	1 157	(67)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

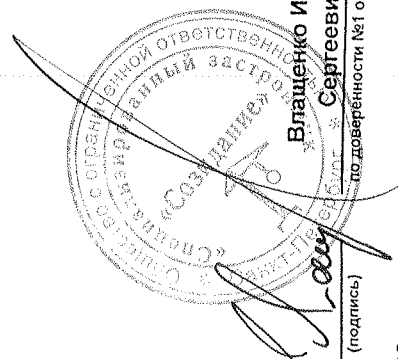
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	1 640	229	-	(229)	1 640
	5250	за 2020г.	-	2 797	-	(1 157)	1 640
в том числе: Здания	5241	за 2021г.	1 640	-	-	-	1 640
	5251	за 2020г.	-	1 640	-	-	1 640
Оборудование	5242	за 2021г.	-	229	-	(229)	-
	5252	за 2020г.	-	1 157	-	(1 157)	-
	5243	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	632 263	256 489	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



 Руководитель **Влащенко Игорь Сергеевич**

 (подпись)

по доверенности №1 от 10.01.2018

25 февраля 2022 г.

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

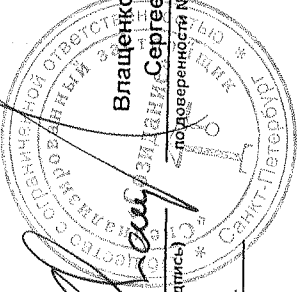
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На начало периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		на конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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 _____
 (подпись) **Влащенко Игорь Сергеевич**
 (подтвержденная №1 от 10.01.2018)

25 февраля 2022 г.

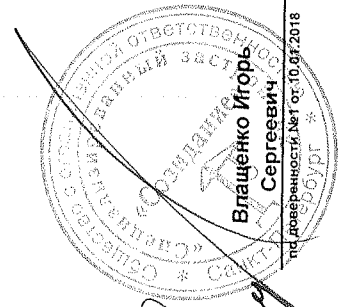


4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	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 2021г.	14 253 437	-	14 253 437,00	14 581 651	(879 029)	-	X	27 956 059	-	27 956 059,00			
	5420	за 2020г.	3 597 848	-	3 597 848,00	11 322 619	(667 030)	-	X	14 253 437	-	14 253 437,00			
в том числе:	5401	за 2021г.	-	-	-	734	(74)	-	(660)	-	-	-			
	5421	за 2020г.	-	-	-	304	(36)	-	(268)	-	-	-			
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Готовая продукция	5403	за 2021г.	-	-	-	91	(20)	-	(71)	-	-	-			
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	3 283	-	-	-	-	-	-			
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	3 283	-	3 283,00			
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	109 645	-	-	(109 645)	-	-	-			
	5426	за 2020г.	-	-	-	64 843	-	-	(64 843)	-	-	-			
Затраты по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5507	за 2021г.	4 518 620	-	4 518 620,00	8 230 089	(878 935)	-	242 299	12 112 073	-	12 112 073,00			
	5527	за 2020г.	1 373 866	-	1 373 866,00	3 639 908	(666 994)	-	171 840	4 518 620	-	4 518 620,00			
НДС по затратам на строительство	5508	за 2021г.	744 440	-	744 440,00	1 581 839	-	-	(131 923)	2 194 356	-	2 194 356,00			
	5528	за 2020г.	169 136	-	169 136,00	682 033	-	-	(106 729)	744 440	-	744 440,00			
Земельные участки	5509	за 2021г.	8 990 377	-	8 990 377,00	4 655 970	-	-	-	13 646 347	-	13 646 347,00			
	5529	за 2020г.	2 054 846	-	2 054 846,00	6 935 531	-	-	-	8 990 377	-	8 990 377,00			

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	5 201 985	4 256 165	-
Залог земельных участков	5446	5 201 985	4 256 165	-



Влащенко Игорь
Сергеевич

подтверждено: №11 от 10.01.2018
Самара

Руководитель (подпись)

25 февраля 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго-краткосрочную задолженность	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		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	5 978 164	-	-	-	(2 386 398)	-	-	(3 591 766)	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
заказчиками	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долевыми	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	5 978 164	-	-	-	(2 386 398)	-	-	(3 591 766)	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные (приобретение земельных участков)	5506	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5526	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	6 958 860	-	8 722 842	-	(2 346 248)	-	-	(48 835)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2020г.	4 639 707	-	2 600 519	367	(3 873 483)	-	-	3 591 766	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5511	за 2021г.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
заказчиками	5512	за 2021г.	3 279 962	-	-	-	(2 315 147)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	4 616 251	-	2 537 194	-	(3 873 483)	-	-	(48 835)	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2021г.	87 132	-	4 115	-	(31 101)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	23 440	-	63 325	367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по причитающимся процентам	5514	за 2021г.	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	16	-	-	-	(16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долевыми	5515	за 2021г.	3 591 766	-	8 718 686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	3 591 766	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	6 958 860	-	8 722 842	-	(2 346 248)	-	-	(48 835)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2020г.	10 617 871	-	2 600 519	367	(6 259 897)	-	-	3 591 766	X	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	балансовая стоимость
Всего	5540	48 835	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	48 835	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	19 476 845	17 923 873	-	-	-	-	-	19 069 510	
	5571	за 2020г.	11 554 870	8 044 980	155	(123 160)	-	-	-	19 476 845	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	1 844 275	2 854 742	-	-	-	-	-	4 698 017	
	5572	за 2020г.	-	1 844 275	-	-	-	-	-	1 844 275	
займы	5553	за 2021г.	595 281	6 519	-	-	-	-	-	601 800	
	5573	за 2020г.	123 005	595 281	155	(123 160)	-	-	-	595 281	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед долевыми	5555	за 2021г.	17 037 289	15 062 612	-	-	-	-	-	13 768 693	
	5575	за 2020г.	11 431 865	5 605 424	-	-	-	-	-	17 037 289	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	2 652 532	2 191 615	2 669	(342 933)	-	-	-	22 835 091	
	5580	за 2020г.	1 588 237	2 032 533	28 262	(1 006 500)	-	-	-	2 652 532	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	2 350 095	1 983 772	-	-	-	-	-	4 333 867	
	5581	за 2020г.	860 708	1 489 387	-	-	-	-	-	2 350 095	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	33 790	-	-	(33 407)	-	-	-	383	
	5583	за 2020г.	262	33 528	-	-	-	-	-	33 790	
кредиты	5564	за 2021г.	229 005	56 410	2 669	(288 083)	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	725 140	481 880	28 262	(1 006 277)	-	-	-	229 005	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	39 630	-	-	(21 443)	-	-	-	18 187	
	5586	за 2020г.	11 892	27 738	-	-	-	-	-	39 630	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2021г.	12	765	-	(72)	-	-	-	777	
	5587	за 2020г.	84	-	-	-	-	-	-	12	
Расчеты по оплате труда	5568	за 2021г.	151	765	-	(151)	-	-	-	765	
	5588	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед долевыми	5569	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5589	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Задолженность участников (учредителей) по выплате доходов	5550	за 2021г.	22 129 377	20 115 488	2 669	(342 933)	-	-	-	41 904 601	
	5570	за 2020г.	13 153 107	10 077 513	28 417	(1 129 660)	-	-	-	22 129 377	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ (подпись)
 Влащенко Игорь Сергеевич
 по ревизии №1 от 10.01.2018

25 февраля 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	731	151
Расходы на оплату труда	5620	15 676	6 108
Отчисления на социальные нужды	5630	4 585	1 615
Амортизация	5640	2 673	1 232
Прочие затраты	5650	933 829	666 258
Итого по элементам	5660	957 494	675 364
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(78 559)	(8 370)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	878 935	666 994

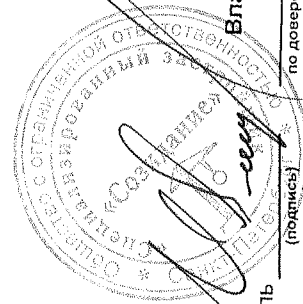
* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5666, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель _____
 Влащенко Игорь
 Сергеевич
 (подпись) _____
 №1 от 10.01.2018

25 февраля 2022 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	366	1 137	(647)	(64)	792
в том числе:						
Резерв на отпуск	5701	366	1 137	(647)	(64)	792



Влащенко Игорь
Сергеевич

(подпись)
по доверенности №1 от 10.01.2018

Руководитель

25 февраля 2022 г.

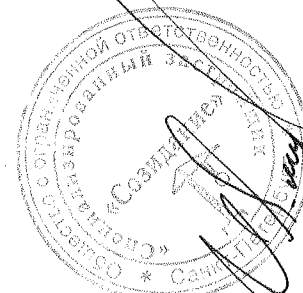
8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	8 622 875	2 278 608	899 173
в том числе:				
Аккредитивы	5801	8 622 875	2 278 608	899 173
Выданные - всего	5810	4 077 000	3 700 000	-
в том числе:				
Залог	5811	4 077 000	3 700 000	-


 Руководитель **Владимиро Игорь Сергеевич**
 (подпись) по доверенности №1 от 10.01.2018
 25 февраля 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		Получено бюджетных средств - всего	в том числе:	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего					
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
в том числе:					
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) **Влащенко Игорь Сергеевич**
 о доверенности №1 от 10.01.2018

25 февраля 2022 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2021г:

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 78-003-0424.2-2018 от 28.08.2018 г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I и II этапы строительства. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1682). Планируемый срок окончания строительства – июнь 2023 г.
- № 78-003-0423.1-2018 от 29.10.2018 г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I и II этапы строительства. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1670). Планируемый срок окончания строительства – июнь 2024 г.
- № 78-003-0425.1-2018 от 26.12.2018 г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I этап строительства – корпус №2,3,4, II этап строительства – корпус 1. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1683). Планируемый срок окончания строительства – июнь 2025 г.
- № 78-003-0426.1-2018 от 26.12.2018г. Новое разрешение на строительство № 78-003-00426.2-2018 от 25.01.2019г. (Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным и подземным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1684). Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2022г.

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

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Генеральный директор Общества – Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

5 человек в 2021 году;

5 человек в 2020 году;

10 человек в 2019 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2020 № 34.

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

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

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

8. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы.

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

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машиноместа и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой

продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Расходы будущих периодов

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

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

10. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока);
- векселя банков с наивысшими кредитными рейтингами международных рейтинговых агентств, со сроком погашения не более 3-х месяцев с даты покупки (в том числе, со сроком «по предъявлению»).

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

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

12. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

13. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

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

14. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

15. Налогообложение

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

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

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

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

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

16. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются

- доходы от реализации ОС и прочего имущества;
- восстановление резервов;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

17. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы социального характера;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

18. Изменения в учетной политике

- 1) В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. норм ФСБУ 5/2019 «Запасы» в учетную политику Организации на 2021 год были внесены следующие изменения:
- запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение;
 - определен порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки):
При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости.
 - изменен порядок отражения общехозяйственных расходов при формировании себестоимости продукции (работ, услуг) и формирования стоимости незавершенного производства.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Учет общехозяйственных расходов осуществляется на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

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

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

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов.

В результате изменения способа признания общехозяйственных расходов с 2021 года по сравнению с предыдущими отчетными периодами у Организации уменьшается фактическая себестоимость услуг, оказываемых застройщиком (строка «Себестоимость продаж»), увеличивается сумма управленческих расходов (строка «Управленческие расходы»), отражаемых в отчете о финансовых результатах, также предполагается уменьшение фактической себестоимости готовой продукции (жилых и нежилых помещений) полученной в результате строительства объекта.

- определен порядок расчета чистой стоимости продажи запасов. Уточнен порядок формирования резерва под обесценение запасов.

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

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

- 2) В связи с изменением Организацией с 01.01.2021г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих

объектов в рамках, заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров в учетную политику Организации на 2021 год были внесены следующие изменения:

- В состав основных средств включаются земельные участки, приобретенные Организацией на праве собственности (за исключением земельных участков, предназначенных для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров, а также приобретаемых для дальнейшей перепродажи);
- В составе запасов учитываются земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;

19. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов

Отдельные показатели графы «На 31 декабря 2020 года» и «На 31 декабря 2019 года» бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) В связи с изменением Организацией с 01.01.2021г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках, заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров и внесением существенных изменений в учетную политику Организации на 2021 год для сопоставимости показателей отражены корректировки начальных и сравнительных показателей за предыдущие отчетные периоды.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2019г.</i>					
1150	Основные средства	2 060 595	1	(2 054 846)	5 749
1210	Запасы	1 543 002	1	2 054 846	3 597 848
1190	Прочие внеоборотные активы	3 873 483	1	(3 873 483)	0
1230	Дебиторская задолженность	6 744 388	1	3 873 483	10 617 871
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2020г.</i>					
1150	Основные средства	8 997 826	1	(8 990 377)	7 449
1210	Запасы	5 263 060	1	8 990 377	14 253 437

Отдельные показатели графы «За январь – Декабрь 2020 г.» отчета о движении денежных средств за 2021год сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) В связи с изменением Обществом подхода при отражении в ОДДС отдельных видов платежей (в частности, за приобретение земельных участков под застройку) для сопоставимости сравнительных показателей были внесены следующие корректировки:

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
тыс. руб.					
<i>Отчет о движении денежных средств, корректировки показателей за январь – декабрь 2020 г.</i>					
4121	Платежи поставщикам	(6 364 474)	1	(2 850 324)	9 214 798

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

	(подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги				
4221	Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(2 850 324)	1	2 850 324	0

III. Раскрытие существенных показателей

Показатели на 31 декабря 2019 г., на 31 декабря 2020г., а также за 2020 г. приведены с учетом корректировок, раскрытых в разделе II в пункте 19 пояснений.

20. Запасы

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

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

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

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

на 31 декабря 2021 года 915 980 тыс. руб.

на 31 декабря 2020 года 3 279 962 тыс. руб.

на 31 декабря 2019 года 4 616 251 тыс. руб.

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

21. Расходы будущих периодов

В составе расходов будущих периодов в бухгалтерском балансе отражены следующие расходы, произведенные в соответствующем отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам.

тыс. руб.

Наименование вида расходов	На 31.12.2021 г.		На 31.12.2020 г.		На 31.12.2019 г.	
	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам		29 661		41 826		18 660
Прочие		536		734		
ИТОГО	0	30 197	0	42 560	0	18 660

22. Дебиторская задолженность

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

23. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2021 г. уставный капитал Общества составляет 20 000 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе показателя строки «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса отражается:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.	На 31.12.19г.
Вклад участника в имущество Общества	1 439 600	1 439 600	1 439 600

24. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2021 г. 13 768 693 тыс. руб.

- на 31 декабря 2020 г. 17 037 289 тыс. руб.

- на 31 декабря 2019 г. 11 431 865 тыс. руб.

25. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2021 г.	2 911 152	6 519
2020 г.	2 326 155	595 281
2019 г.	612 855	54 294

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2021 г.	285 284	-
2020 г.	976 945	30 050
2019 г.	478 916	1 926 721

тыс. руб.

Задолженность по заемным средствам по кредиторам и заимодавцам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19 г.
<i>Кредиторы:</i>					
Банк Санкт-Петербург	Руб.	27.10.2023	-	89 874	723 939
	Руб.	18.12.2023	-	139 000	-
	Руб.	31.12.2023	3 857 395	1 844 275	-
	Руб.	31.12.2023	841 622	-	-
Итого:	Х	Х	4 699 017	2 073 149	723 939
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	228 874	723 939
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «ИК Сэтл»	Руб.	30.04.2024	-	-	30 050
ООО «Сэтл»	Руб.	29.05.2025	130 000	128 756	-
	Руб.	30.06.2025	471 800	466 525	-
Итого:	Х	Х	601 800	595 281	30 050
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

тыс. руб.

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

тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2021г.
Банк Санкт-Петербург ПАО	0155-20-021442 от 18.09.2020	3 733 605
Банк Санкт-Петербург ПАО	0155-21-012175 от 04.06.2021	8 378
ООО «Сэтл»	№СЭ-111 от 29.06.2020	158 200
Итого	X	3 900 183

26. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в банке Санкт-Петербург.

тыс. руб.

Показатели	2020год	2019год	2018год
Размещено на депозитных счетах	99 019 000	148 130 700	16 218 7000
Возвращено с депозитных счетов	99 216 700	147 890 600	16 083 100
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	178 000	375 700	135 600
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	33 045	48 586	9 910

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2021г. в сумме 178 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2020г. в сумме 375 700 тыс. руб.;
- на 31.12.2019г. в сумме 135 600 тыс. руб.

27. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

28. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021год следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2021 год	2020 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2) в том числе:	83 722	244 739

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

1.1	- облагаемая по ставке 20%	83 722	244 739
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего (п.2.1 + п.2.2) в том числе:	16 744	48 948
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	16 744	48 948
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	87	11
4	Расход (доход) по налогу на прибыль (п.2 + п.3)	16 831	48 959
5	Отложенный налог на прибыль – всего (п.5.1+п.5.2+п.5.3): в том числе обусловленный:	9 808	(8 240)
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	9 808	(8 240)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль (п.4+п.5)	26 639	40 719

29. Кредиторская задолженность

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

30. Прочие обязательства

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

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

- на 31 декабря 2021г. 18 331 208тыс. руб.
- на 31 декабря 2020г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2019г. 0 тыс. руб.

31. Расходы по обычным видам деятельности

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

32. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2021г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2021г.		С начала строительства	в т.ч. в 2021г.
Энгельса, Очередь1, уч. 1, :(1670), Корпус 1	348 929	73 600	348 929	290 774	61 334
Энгельса, Очередь1, уч. 1, :(1670), Корпус 2	236 701	79 819	236 701	197 251	66 516
Энгельса, Очередь1, уч. 4, :(1684), Корпус 1	690 894	150 055	690 894	575 745	125 046
Энгельса, Очередь2, уч. 2, :(1682), Корпус 1	127 783	88 855	127 783	127 783	88 855
Энгельса, Очередь2, уч. 2, :(1682), Корпус 2	124 002	124 002	124 002	124 002	124 002
Энгельса, Очередь2, уч. 5, :(16858), Корпус 1	518 773	413 183	518 773	518 773	413 183
Итого	2 047 082	929 514	2 047 082	1 834 328	878 936

33. Информация о выручке, произведенных расходах по обычным видам деятельности, а также прочих доходах и расходах

Информация о выручке представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2021г.	2020г.
Услуги застройщика	929 514	829 169
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	4	
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	929 517	829 169

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2021г.	2020г.
Услуги застройщика	867 325	666 994
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	867 325	666 994

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2020год		2019год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	43 813	43 813	26 355	26 355
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам		50 000		
Восстановление резерва по сомнительным долгам	1 165			
Поступления от продажи прочих активов	1	1		
Штрафы, пени, неустойки	1 595	302	367	

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Корректировка оценочных обязательств	64		41	
Прочие доходы и расходы	(13)	117	(2)	54
Итого	46 625	94 233	26 761	26 409

34. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО "СЭТЛ"	Юридическое лицо контролирует 99,5005% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Сэтл Сити» (имеет право распоряжаться 0,4995% доли Организации)	
ООО «Сэтл Групп»	
ОУ «Setl North Europe»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КС Петербургская недвижимость»	
АО «Коммерческий комплекс»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «Костюшко 19»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «ОСТ-5»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Престиж»	
ООО «Приморский 46»	

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

ООО «Ринова»
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»
ООО «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Стерео-2»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Актив»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл РДС»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «Угодья»

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК "Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»
ООО «Энергосбережение-НР»

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии с Федеральным закона № 115-ФЗ является: Шубарев Максим Валерьевич

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

тыс. руб.

1	2 Название строки	3 За отчетный период (2021г.)	4 Из графы 3, в том числе, по основному обществу
4301	Денежные потоки от финансовых операций		-
4310	Поступления – всего	2 917 671	6 519
4311	получение кредитов и займов	2 917 671	6 519
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	2 632 387	6 519
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(1 263 341)	6 519

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

Наимен.орг- ции/вид операции	Договор	Сальдо на 31.12.2020, руб.		Обороты, руб.		Сальдо на 31.12.2021, руб.	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ООО «АБ Сэтл Сити»			72 922 072,00	64 000 000,00	7 665 573,00		16 587 645,00
Договоры на оказание услуг	1/19 от 03.12.2018		170 000,00				170 000,00
Договоры на оказание услуг	2/19 от 09.01.2019		210 000,00				210 000,00
Договоры на оказание услуг	6/19 от 09.01.2019		230 000,00				230 000,00
Договоры на оказание услуг	СВЕТ- П/2019 от 07.03.2019		11 600 000,00	9 000 000,00			2 600 000,00
Договоры на оказание услуг	СВЕТ- Р/2018 от 01.11.2018		34 647 576,00	30 000 000,00	7 145 573,00		11 793 149,00
Договоры на оказание услуг	12/20 от 14.04.2020		155 000,00				155 000,00
Договоры на оказание услуг	28/20 от 25.05.2020		50 000,00				50 000,00
Договоры на оказание услуг	33/20 от 15.06.2020		78 000,00				78 000,00
Договоры на оказание услуг	38/19 от 25.12.2019		300 000,00				300 000,00
Договоры на оказание услуг	5/20 от 17.02.2020		35 000,00				35 000,00
Договоры на оказание услуг	7/20 от 10.03.2020		230 000,00				230 000,00

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Договоры на оказание услуг	СВЕТ2-ПР/2020 от 01.07.2020		25 216 496,00	25 000 000,00			216 496,00
Договоры на оказание услуг	17/21 от 01.06.2021				520 000,00		520 000,00
ООО «НК Сэтл»			66 510 682,11	8 626 774,19	67 900 913,98		125 784 821,9
Договоры ДДУ			66 467 336,00	8 500 000,00	67 721 200,00		125 688 536,00
Договор аренды	Уш-П13 от 11.01.2021			126 774,19	126 774,19		
Агентский договор	б/н от 02.07.2018 г.		43 346,11		52 939,79		96 285,9
ООО «Остров Сити»			2 992 354,04				2 992 354,04
Договор купли-продажи	05042019 от 04.04.2019		2 992 354,04				2 992 354,04
ООО «Петербургская недвижимость КБ»				90 000,00	530 000,00		440 000,00
Договор оказания услуг	06/19/282-ТС от 06.12.2019				90 000,00		90 000,00
Договор оказания услуг	06/20/199-ТС от 19.11.2020				350 000,00		350 000,00
Договор оказания услуг	06/20/78-ТС от 26.06.2020			90 000,00	90 000,00		
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»			1 648 544,30	11 573 529,16	10 385 064,86		460 080,00
Договор оказания услуг	Пкб-257 от 01.05.2019		1 648 544,30	11 573 529,16	10 385 064,86		460 080,00
ООО «Сэтл Групп»			22 773 000,00	64 620 018,77	41 900 943,32		53 924,55
Договор оказания услуг	СГ-148 от 05.09.2019			12 000 000,00	12 000 000,00		
Договор оказания услуг	СГ-159 от 20.09.2020			6 950 000,00	6 950 000,00		
Договор оказания услуг	СГ-23 от 01.10.2018		22 773 000,00	25 323 000,00	2 550 000,00		
Договор оказания услуг	СГ-436 от 01.01.2020			16 500 000,00	16 500 000,00		
Договор оказания услуг	СГ-220 от 20.02.2021			1 143 018,77	1 143 018,77		
Договор оказания услуг	СГ-489 от 01.04.2021			2 560 000,00	2 560 000,00		
Договор оказания услуг	СГ-530 от 17.05.2021			144 000,00	152 000,00		8 000,00
Договор оказания услуг	СГ-759 от 15.11.2021				45 924,55		45 924,55
ООО «Сэтл»			595 281 168,00		155 769 582,00		751 050 750,00
Договор займа	Сэ-111 от 29.06.2020		466 525 168,00		5 274 832,00		471 800 000,00
Договор займа	Сэ-82 от 29.05.2020		128 756 000,00		1 244 000,00		130 000 000,00
Дивиденды					149 250 750,00		149 250 750,00

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

ООО «Сэтл Сити»				97 403,00	805 750,00		70 8347,00
	Счет 151 от 16.08.2021				24 000,00		24 000,00
	Счет 163 от 17.09.2021				32 500,00		32 500,00
Дивиденды				97 403,00	749 250,00		651 847,00
ООО «Сэтл Строй»		2 631 816 689,46	1 548 729 580,19	7 507 070 555,28	10 817 472 766,54	14 894 120,59	2 242 209 223,43
Договор на услуги технического заказчика	СВ1-СК от 08.02.2019		43 372 369,02	81 823 089,29	58 977 138,68		20 526 418,41
Договор подряда	СВ2-ПД от 01.04.2019		45 188 807,29	1 217 780 075,77	1 221 185 634,50		48 594 366,02
Договор на услуги технического заказчика	СВ2-СК от 25.01.2019		14 810 241,96	64 804 081,04	69 179 617,67		19 185 778,59
Договор подряда	СВ4-ПД от 15.04.2019	2 611 161 553,40		2 133 962 402,05	4 745 123 955,45		
Договор	СВЕТ-ГП от 01.02.2019 Возмещение	918 747,41		5 909,38		924 656,79	
Договор генерального подряда	СВЕТ-ГП от 01.02.2019	17 736 818,49		1 693 376 926,53	1 789 854 752,18		78 741 007,16
Договоры ДДУ			1 409 621 259,98	16 483 651,98	-267 085 255,16		1 126 052 352,84
Договор генерального подряда	ПП2-ГПД/2020 от 11.09.2020		13 799 113,41	1 298 597 126,95	1 741 647 933,47		456 849 919,93
Договор на услуги технического заказчика	СВ3-СК от 03.06.2019		11 897 548,23	25 481 078,12	59 742 635,19		46 159 105,30
Договор	СВ4-ПД от 15.04.2019 Возмещение	1 999 570,15		305 549,4		2 305 119,55	
Счет	2986 от 14.09.2020		88 392,00	88 392,00			
Счет	3482 от 01.12.2020		81 500,00	81 500,00			
Счет	3496 от 29.12.2020		14 670,00	14 670,00			
Договор генерального подряда	ПП2-ГПД/2020 от 11.09.2020 возмещение			11 116 294,67	68 197,15	11 048 096,92	
Договор на услуги технического заказчика	ПП2-ТЕХ3 от 06.05.2020		9 855 678,30		39 422 713,20		49 278 391,50
Договор генерального подряда	СВ2-ГП от 01.04.2019			961 731 801,89	1 107 289 166,53		145 557 364,64
Договор	СВ2-ПД от 01.04.2019 возмещение			590 486,21		590 486,21	

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Договор	СВЗ-ГП от 21.06.2021 возмещени е			9 631,54		9 631,54	
Договор генерального подряда	СВЗ-ГП от 21.06.2021				6 358 504,92		6 358 504,92
Договор на услуги технического заказчика	СВЗ-ТЗ от 21.06.2021				5 985 584,74		5 985 584,74
Договор купли-продажи	СЗСоз-ССтр/01-07/СО от 01.07.2021			1 480,00		1 480,00	
Договор купли-продажи	СЗСоз-ССтр/01-07/СО от 01.07.2021				209 681,24		209 681,24
Счет	20 от 11.01.2021			93 863,98	123 921,56		30 057,58
Агентский договор	ЭНГЕЛЬ СА-АГ от 01.09.2020			497 963,4	237 590 462,26		237 092 498,86
Агентский договор	ЭНГЕЛЬ СА-АГ от 01.09.2020 комиссия			209 931,50	1 798 123,20		1 588 191,7
Агентский договор	ЭНГЕЛЬ СА-АГ от 01.09.2020 возмещени е			14 649,58		14 649,58	
ООО «Сэтл Эстейт»			124 903,20	2 861 632,00	2 736 728,8		
Договор аренды	516 от 01.09.2020		124 903,20	2 861 632,00	2 736 728,80		
ООО «ЦРП ПН»			179 980 575,27	742 844 142,24	725 960 553,11		163 096 986,14
Договор на оказание услуг	Ц-1608 от 11.02.2019		172 078 969,06	674 901 979,69	654 942 586,15		152 119 575,52
Агентский договор	Ц-1643 от 11.01.2019		7 901 606,21	67 942 162,557	41 216 954,06		10 977 410,62
Итого		631 816 689,45	490 962 879,11	401 784 054,64	11 831 127 875,61	14 894 120,59	3 303 384 132,06

35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2021г.	2020г.
Краткосрочные вознаграждения	14	14
Долгосрочные вознаграждения		

36. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 31.12.2021г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

37. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

38. События после отчетной даты

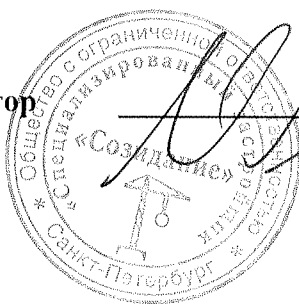
В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику: наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, возможно введение новых экономических санкций в отношении российских юридических и физических лиц.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанных событий Организация не может надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое положение.

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

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

Исполнительный директор



/Влащенко И.С./
По доверенности № 1
от «10» января 2018г.

« 25 » февраля 2022г.