



**АЛЕКСЕЕВА  
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ  
УСЛУГИ

Исх. № 273

от «02» марта 2022 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»  
за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

Санкт-Петербург  
2022

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

*Единственному участнику,  
Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»  
(ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»)*

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» (ОГРН 1187847000813, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 618) (далее - Организация), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2021 года, а так же ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2021 год, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

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

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 20 «Изменения в учетной политике» и пункт 21 «Корректировка показателей прошлых отчетных периодов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, а именно на то, что Организация внесла изменения в учетную политику на 2021 год в части учета земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках заключенных Организацией договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров. В данных пунктах пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта

информация о последствиях изменения учетной политики, которые отражены в бухгалтерской отчетности ретроспективно.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

#### **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности «30» марта 2021 года.

#### **Ответственность руководства аудируемого лица и руководства единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Руководство единственного участника аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

#### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения

**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

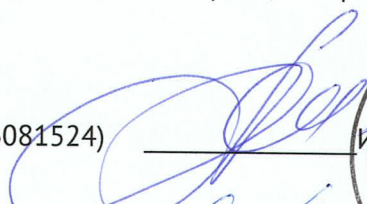
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

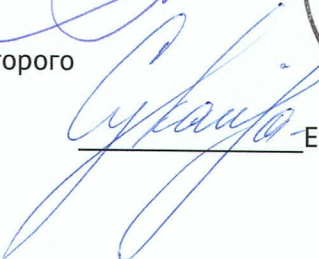
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные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


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

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

Генеральный директор (ОПНЗ- 21606081524)

  
И.В. Алексеева

  
Е.В. Сукачева



Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское  
заключение (ОПНЗ–22006112253)

Аудиторская организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»**

190103, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32  
ОПНЗ 12106160774

«02» марта 2022 года.

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
	Форма по ОКУД		<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"</u>	по ОКПО		<b>22983345</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		<b>7810719050</b>		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2		<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС		<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. № 3, корп. 1 стр. 1, оф. 618</b>					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Алексеева и Партнеры"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7802899804</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1217800141745</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	220	-	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	220	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	97 810	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	98 030	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	8 601 647	2 809 454	539 901
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	2 364 559	1 318 148	34 327
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	2 364 559	1 318 148	34 327
	Краткосрочные	12103	2 382 396	-	577
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12104	2 382 396	-	577
	Земельные участки под долевое строительство		3 854 692	1 491 306	504 997
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	23 641	-	252
	в том числе:				

	НДС по приобретенным услугам	12201	23 641	-	252
5.1	Дебиторская задолженность	1230	6 448 669	1 741 897	118 431
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	4 484 653	1 726 948	-
	Расчеты с дольщиками	12302	4 484 653	1 726 948	-
	Краткосрочные:	12303	1 964 016	14 949	118 431
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12304	13	-	-
	Расчеты с дольщиками	12305	1 270 335	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12306	688 828	14 100	65 721
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12307	7	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12308	4 140	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12309	-	-	52 710
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12310	693	849	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	71 867	166	98
	Прочие оборотные активы	1260	682 713	168 321	1 715
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	81 165	8 992	1 715
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	601 548	159 329	-
	Итого по разделу II	1200	15 828 537	4 719 838	660 397
	<b>БАЛАНС</b>	1600	15 926 567	4 719 838	660 397

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	650 500	650 500	650 500
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	745 500	21 070	-
	Итого по разделу III	1300	1 396 100	671 670	650 600
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	6 380 886	1 779 735	5 871
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 531 423	655 871	-
	Долгосрочные займы	14102	2 836 491	1 121 050	5 510
	Проценты по долгосрочным займам		12 972	2 814	361
	Отложенные налоговые обязательства	1420	107 007	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	4 484 653	1 726 948	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	4 484 653	1 726 948	-
	Итого по разделу IV	1400	10 972 546	3 506 683	5 871
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 524 636	541 473	3 926
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 358 014	536 176	3 926
	Расчеты по налогам и сборам	15202	336	5 297	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	441	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	385	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	165 460	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	269 205	12	-
5.3	Прочие обязательства	1550	1 764 080	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	15501	1 764 080	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 557 921	541 485	3 926
	<b>БАЛАНС</b>	1700	15 926 567	4 719 838	660 397

Руководитель

Влащенко Игорь Сергеевич

(подпись)

(по доверенности № 1 от 10.01.2018 г.)

25 февраля 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"</b>		<b>22983345</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7810719050</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	1 347 471	159 329
6	Себестоимость продаж	2120	(591 541)	(132 983)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	755 930	26 346
6	Коммерческие расходы	2210	(7 656)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	748 274	26 346
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 934	-
	Проценты к уплате	2330	(458)	-
	Прочие доходы	2340	6 349	-
	Прочие расходы	2350	(21 571)	(7)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	734 528	26 339
	Налог на прибыль	2410	(10 098)	(5 269)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(901)	(5 269)
	отложенный налог на прибыль	2412	(9 198)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	724 430	21 070



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	724 430	21 070
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



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

25 февраля 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды	
0710004	
31	12
2021	
22983345	
7810719050	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	100	-	650 500	-	-	650 600
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3210	-	-	-	-	21 070	21 070
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	21 070	21 070
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. За 2021 г.	3200	100	-	650 500	-	21 070	671 670
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	724 430	724 430
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	724 430	724 430
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	100	-	650 500	-	745 500	1 396 100

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 396 100	671 670	650 600



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

25 февраля 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"</b>	ИНН	<b>22983345</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	<b>7810719050</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 221 211	-
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	-	-
Поступления по договорам долевого участия	4114	3 057 855	-
прочие поступления	4119	163 356	-
Платежи - всего	4120	(7 740 109)	(1 824 052)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 504 106)	(1 810 259)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 847)	(3 608)
процентов по долговым обязательствам	4123	(189 306)	(702)
налога на прибыль организаций	4124	(10 310)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(27 540)	(9 483)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 518 898)	(1 824 052)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(395)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(395)	-
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	(395)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	7 840 532	1 824 120
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 840 532	1 771 410
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
вклад в имущество	4315	-	52 710
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 249 538)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 249 538)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 590 994	1 824 120
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	71 701	68
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	166	98
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	71 867	166
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)



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

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	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



**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	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	262	-	-	(42)	-	262	(42)
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2021г.	-	-	262	-	-	(42)	-	262	(42)
	5212	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учено 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.	-	262	-	262	-
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-
В том числе: Считыватель R20-Face с идентификацией по лицу 6 шт.	5241	за 2021г.	-	262	-	(262)	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	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	-	-

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость			
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости									
Запасы - всего	5400	за 2021г.	2 809 454	-	09 454 000,00	6 890 277	(1 098 084)	-	-	X	8 601 647	-	01 647 000,00				
	5420	за 2020г.	539 901	-	09 901 000,00	2 289 557	(4)	-	-	X	2 809 454	-	09 454 000,00				
в том числе:																	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	356	(35)	-	-	(321)	-	-	-				
	5421	за 2020г.	-	-	-	13	(4)	-	-	(9)	-	-	-				
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	1 318 148	-	18 148 000,00	4 013 882	(585 396)	-	-	321	4 746 955	-	16 955 000,00				
	5425	за 2020г.	34 904	-	04 904 000,00	1 283 235	-	-	-	9	1 318 148	-	18 148 000,00				
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	7 656	(7 656)	-	-	-	-	-	-				
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Земельные участки под доленое строительство	5507	за 2021г.	1 491 306	-	01 306 000,00	2 868 383	(504 997)	-	-	-	3 854 692	-	04 692 000,00				
	5527	за 2020г.	504 997	-	04 997 000,00	986 309	-	-	-	-	1 491 306	-	01 306 000,00				

**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	-	-	-
	5446	-	-	-



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

25 февраля 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода										
			На начало года					выбыло					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	восстановление резерва	писание на финансовый результат	погашение	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	учтенная величина резерва по сомнительным долгам	учетная величина резерва по условиям договора	
			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	писание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность											учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	1 726 948	-	-	7 359 069	-	(3 331 029)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 484 653	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	1 726 948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 726 948	-
в том числе:																							
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долевыми	5505	за 2021г.	1 726 948	-	-	7 359 069	-	(3 331 029)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 484 653	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	1 726 948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 726 948	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	14 949	-	-	845 470	-	(166 738)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 964 016	-
	5530	за 2020г.	118 431	-	-	38 111	-	(141 593)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 949	-
в том числе:																							
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
Авансы выданные	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2021г.	14 100	-	-	840 617	-	(165 889)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	688 828	-
Прочая	5532	за 2020г.	65 721	-	-	37 262	-	(88 883)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 100	-
	5513	за 2021г.	849	-	-	706	-	(849)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	706	-
Расчеты по вкладам в уставный (добавочный) капитал	5533	за 2020г.	-	-	-	849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	849	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долевыми	5534	за 2020г.	52 710	-	-	-	-	(52 710)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5515	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 270 335	-
Расчеты по налогам и сборам	5535	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5516	за 2021г.	-	-	-	4 140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 140	-
Итого	5536	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2021г.	1 741 897	-	-	8 204 539	-	(3 497 767)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 448 669	-
	5520	за 2020г.	118 431	-	-	1 765 059	-	(141 593)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 741 897	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	3 506 683	14 922 766	199 464	(5 999 294)	-	-	-	-	-	10 865 539
	5571	за 2020г.	5 871	3 498 359	3 155	(702)	-	-	-	-	-	3 506 683
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021г.	655 871	4 480 400	37 111	(1 641 959)	-	-	-	-	-	3 531 423
	5572	за 2020г.	-	655 871	702	(702)	-	-	-	-	-	655 871
займы	5553	за 2021г.	1 123 864	3 360 131	162 353	(1 796 885)	-	-	-	-	-	2 849 463
	5573	за 2020г.	5 871	1 115 540	2 453	-	-	-	-	-	-	1 123 864
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед дольщиками	5555	за 2021г.	1 726 948	7 082 235	-	(2 560 450)	-	-	X	X	-	4 484 653
	5575	за 2020г.	-	1 726 948	-	-	-	-	X	X	-	1 726 948
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	541 473	4 641 405	-	(3 658 242)	-	-	-	-	-	3 288 716
	5580	за 2020г.	3 926	2 279 562	-	(1 742 015)	-	-	-	-	-	541 473
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	536 176	4 474 783	-	(3 652 945)	-	-	-	-	-	1 358 014
	5581	за 2020г.	3 926	2 274 265	-	(1 742 015)	-	-	-	-	-	536 176
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	5 297	777	-	(5 297)	-	-	-	-	-	777
	5583	за 2020г.	-	5 297	-	-	-	-	-	-	-	5 297
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	-	165 845	-	-	-	-	-	-	-	165 845
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед дольщиками	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2021г.	4 048 156	19 564 171	199 464	(9 657 536)	-	-	X	X	-	14 154 255
	5570	за 2020г.	9 797	5 777 921	3 155	(1 742 717)	-	-	-	-	-	4 048 156

## 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 доверенности № 1 от 10.01.2018 г.)

25 февраля 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	321	9
Расходы на оплату труда	5620	5 783	2 224
Отчисления на социальные нужды	5630	1 463	519
Амортизация	5640	42	-
Прочие затраты	5650	591 588	130 231
Итого по элементам	5660	599 197	132 983
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	599 197	132 983

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



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

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	12	524 432	(248 889)	(6 350)	269 205
в том числе:						
Резервы отпусков	5701	12	449	(265)	-	196
Оценочный резерв (корпус 1.1)	5702	-	220 733	(103 816)	-	116 917
Оценочный резерв (корпус 1.2)	5703	-	229 087	(114 692)	-	114 395
Оценочный резерв (корпус 2)	5704	-	74 163	(30 116)	(6 350)	37 697



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

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	6 187 630	1 584 037	-
в том числе:				
Эскроу-счета	5801	6 187 630	1 584 037	-
Выданные - всего	5810	2 170 000	287 000	-
в том числе:				
Земельные участки, переданные в залог	5811	2 170 000	287 000	-



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

*(подпись)*

Руководитель

25 февраля 2022 г.

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

## I. Общие сведения

### 1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" (далее по тексту «Общество»), ИНН 7810719050, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1187847000813

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Наименование участника	Доля, тыс.руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	100,00	100
<b>Всего</b>	<b>100,00</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 3, корпус 1, строение 1, офис 618

### 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

ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" начало свою финансово-хозяйственную деятельность в 2018 году.

В 2021 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями обслуживания

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 78-008-0336-2019 от 29.10.2019 г. (малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, корпус 1.1, корпус 1.2 (участок 17 по ППТ)

Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2022 г.

- № 78-008-0335-2019 от 29.10.2019 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 2.1 (участок 18 по ППТ)

Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2022 г.;

- № 78-008-0350-2020 от 04.08.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 3 (участок 39 по ППТ)

Планируемый срок окончания строительства – август 2023 г.;

- № 78-008-0351-2020 от 04.08.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 4 (участок 40 по ППТ)

Планируемый срок окончания строительства – август 2023 г.;

- № 78-008-0360-2020 от 06.11.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 5 (участок 41 по ППТ)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

- Планируемый срок окончания строительства – ноябрь 2023 г.;
- № 78-008-0364-2020 от 24.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 6)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2022 г.;
  - № 78-008-0363-2020 от 24.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 7)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2022 г.;
  - № 78-008-0365-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 8)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2022 г.;
  - № 78-008-0366-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 9)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2022 г.;
  - № 78-008-0367-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 10)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2022 г.;
  - № 78-008-0365-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 8)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2022 г.;
  - № 78-008-0379-2021 от 09.11.2021 г. (дошкольная образовательная организация на 250 мест)  
Планируемый срок окончания строительства – сентябрь 2022 г.;

Финансирование затрат на строительство производилось за счет заемных средств, а также взносов в добавочный капитал.

В ноябре 2021 г. получены разрешения на ввод в эксплуатацию и начаты передачи помещений дольщикам, малоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями дома Корпус 1.1, 1.2 (№ 78-08-49-2021 от 08.11.2021 г.) и малоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями Корпус 2 (№ 78-08-50-2021 от 08.11.2021 г.).

#### **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:

2 человека в 2021 году;

1 человек в 2020 году;

6 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.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2021 год составлена, исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем

Организация не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (далее - ПБУ 4/99) и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (далее – Приказ МФ №66н) и включает в себя следующие формы:

- «Бухгалтерский баланс»;
- «Отчет о финансовых результатах»;
- «Отчет об изменениях капитала»;
- «Отчет о движении денежных средств»;
- данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества № 1 от 31.12.2020 г.

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

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

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

- основные средства;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под обесценение запасов;
- 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. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина РФ от 30.03.2001г. № 26н, принятые к учету в установленном порядке.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности, по которым не зарегистрированы в установленном законодательстве порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации.

По амортизируемым основным средствам (доходным вложениям в материальные ценности) применяется линейный способ амортизации, исходя из установленных сроков их полезного использования.

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

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

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

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью самортизированным объектам, не списанным с баланса.

Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств, стоимостью не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

Переоценка стоимости основных средств и доходных вложений Организацией не проводится.

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

## 9. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них многоквартирных домов по договорам долевого участия и инвестиционным договорам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- товары;
- готовая продукция;
- товарно-материальные ценности (материалы);
- 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 стоимость незавершенного строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве и с инвесторами инвестиционных договоров.

Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией при приобретении (создании) запасов, включаются в фактическую себестоимость запасов:

- за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;
- с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 10. Расходы по обычным видам деятельности

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

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции работ, услуг без учета управленческих расходов.

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

## 11. Расходы будущих периодов

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

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

## 12. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

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

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока);
- 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:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты;
- 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);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- косвенные налоги.

#### 14. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

#### 15. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

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

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

## 16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- по работам, подлежащим выполнению 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.

## 17. Налогообложение

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

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

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

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

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

## 18. Признание доходов

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

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется 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 дольщиком (инвестором) 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:

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

- проценты к получению;
- доходы от реализации ОС и прочего имущества;
- восстановление резервов;

**19. Признание расходов**

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

**20. 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.

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

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

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;

**21. 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	504 997	1	(504 997)	0
1210	Запасы	34 904	1	504 997	539 901
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2020г.</i>					
1150	Основные средства	1 491 306	1	(1 491 306))	0
1210	Запасы	1 318 148	1	1 491 306	2 809 454

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

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

2) В связи с изменением Обществом учетной политики в части отражения в ОДДС денежных потоков, связанных с приобретением земельных участков для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, в целях обеспечения сопоставимости сравнительных показателей были внесены следующие корректировки:

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<i>Отчет о движении денежных средств, корректировки показателей за январь – декабрь 2020 г.</i>					
4121	<i>Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги</i>	823 950	2	986 309	1 810 259
4221	<i>Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов</i>	986 309	2	(986 309)	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 21 пояснений.

#### 22. Основные средства

Информация по разделу Основные средства представлена в таблицах 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации».



**23. Запасы**

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

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

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

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

**24. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам, в бухгалтерском балансе отражены в составе показателя строки «Прочие оборотные активы»

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	81 165	-	8 992	-		
Прочие расходы	-	-	-	-	-	1 715
<b>ИТОГО</b>	<b>81 165</b>	<b>0</b>	<b>8 922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 715</b>

**25. Дебиторская задолженность**

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

**26. Капитал и резервы****Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

**Добавочный капитал**

В состав добавочного капитала по строке 1350 бухгалтерского баланса Общество включено тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.21 г.	На 31.12.20 г.	На 31.12.19 г.
Вклад участника в имущество Общества	650 500	650 500	650 500

**27. Долгосрочные обязательства**

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

В составе статьи «Прочие обязательства» строки 14501 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. 4 484 653 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 1 726 948 тыс. руб.
- на 31 декабря 2019 г. 0 тыс. руб.

**28. Кредиты и займы**

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2021 г.	3 531 423	2 836 491
2020 г.	655 871	1 115 539
2019 г.	-	5 510

Общая сумма кредитов и займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила: тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2020 г.	-	-
2019 г.	-	-
2018 г.	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавец	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.21 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.20 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.19 г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «ИК Сэтл»	Руб.	30.06.2025	101 590	101 390	5 510
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	17.04.2024 г.	1 905 310	-	-
ООО «Сэтл»	Руб.	06.10.2025	829 591	1 019 660	-
<i>Кредиторы</i>					
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	Руб.	31.12.2023	3 531 423	655 871	-
<b>Итого:</b>	<b>Х</b>	<b>Х</b>	<b>6 367 914</b>	<b>1 776 921</b>	<b>5 510</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

Заем, полученный Обществом от ООО «Сэтл» по Договору Сэ-112 от 20.10.2020 г. является беспроцентным.

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

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2020г.
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-20-001331 от 18.02.2020 г.	74 549
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-20-001336 от 18.02.2020 г.	610 603
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-000610 от 18.02.2021 г.	2 656 205
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-000609 от 18.02.2021 г.	803 943
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-000607 от 18.02.2021 г.	755 069
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021930 от 11.08.2021 г.	436 809
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021931 от 11.08.2021 г.	194 142
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021932 от 11.08.2021 г.	329 697
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021935 от 11.08.2021 г.	258 670
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021936 от 11.08.2021 г.	243 046
ООО «Инвестиционная компания Сэтл»	Договор № 15-02-19/ИКСИС3 от 15.02.2019 г.	348 410
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-132 беспроцентного займа от 03.03.2020г.	57 909
ООО «Сэтл Групп»	Договор № СГ-493 от 21.04.2021 г.	0
<b>Итого</b>	<b>Х</b>	<b>6 769 052</b>

**29. Информация, связанная с использованием денежных средств**

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», на срок до 10 дней.

тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

Показатели	2021 год	2020 год	2019 год
Размещено на депозитных счетах	3 464 000	-	-
Возвращено с депозитных счетов	3 400 000	-	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	64 000	-	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 857	-	-

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

по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2021г. в сумме 64 000 тыс. руб.;

- на 31.12.2020г. в сумме 0 тыс. руб.;

- на 31.12.2019г. в сумме 0 тыс. руб.

### 30. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, о полученных и выданных обеспечениях представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 31. Налогообложение

#### Налог на прибыль

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

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 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:	734 528	26 339

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

1.1	- облагаемая по ставке 20%	146 907	5 268
1.2	- облагаемая по ставке 0% *	-	-
<b>2</b>	<b>Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего (п.2.1 + п.2.2):</b> <b>в том числе:</b>	(146 907)	(5 268)
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(146 907)	(5 268)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
<b>3</b>	<b>Постоянный налоговый расход (доход)</b>	136 808	(1)
<b>4</b>	<b>Расход (доход) по налогу на прибыль (п.2 + п.3)</b>	(10 099)	(5 269)
<b>5</b>	<b>Отложенный налог на прибыль – всего (п.5.1+п.5.2+п.5.3):</b> <b>в том числе обусловленный:</b>	9 198	-
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	107 008	-
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	(97 810)	-
<b>6</b>	<b>Текущий налог на прибыль (п.4+п.5)</b>	<b>(901)</b>	

**32. Кредиторская задолженность**

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

**33. Прочие обязательства**

Информация по разделу «Прочие обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса 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

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

(машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2021г. 1 764 080тыс. руб.
- на 31 декабря 2020г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2019г. 0 тыс. руб.

**34. Расходы по обычным видам деятельности**

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

**35. Выручка и затраты от оказания услуг заказчика-застройщика.**

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленно й 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.
Ново-Сергиево 3, Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.1	128 869	63 119	21 913	107 391	52 599
Ново-Сергиево 3, Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.2	116 158	34 652	22 530	96 799	28 877
Ново-Сергиево 3, Очередь 2, уч.18 (:10822), Корпус 2	23 060	12 238	3 606	19 217	10 198
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 3, уч.39 (кад.№ :10836)	120 236	119 487	120 236	101 824	101 075
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 4, уч.40 (кад.№ :10839)	119 678	119 177	119 678	109 587	109 022
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841), Корпус 1	80 174	80 174	80 174	78 993	78 993
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841), Корпус 2	78 407	78 407	78 407	68 060	68 060
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841), Корпус 3	7 057	7 057	7 057	4 274	4 274
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6,	45 625	45 625	45 625	38 083	38 083

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

уч.26 (кад.№ :10831), Корпус 1					
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831), Корпус 2	5 311	5 311	5 311	4 426	4 426
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831), Корпус 3	22 285	22 285	22 285	18 571	18 571
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831), Корпус 4	21 428	21 428	21 428	17 857	17 857
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816), Корпус 1	23 837	23 837	23 837	23 837	23 837
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816), Корпус 2	5 564	5 564	5 564	5 564	5 564
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812), Корпус 1	6 347	6 347	6 347	6 347	6 347
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812), Корпус 2	6 165	6 165	6 165	6 165	6 165
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812), Корпус 3	950	950	950	950	950
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807), Корпус 1	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807), Корпус 2	968	968	968	968	968
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807), Корпус 3	1 876	1 876	1 876	1 876	1 876
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804), Корпус 1	2 629	2 629	2 629	2 629	2 629

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804), Корпус 2	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197
<b>Итого</b>	<b>821 585</b>	<b>662 257</b>	<b>601 548</b>	<b>718 379</b>	<b>585 396</b>

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленно й выручки на 31.12.2020г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2020г.		С начала строительства	в т.ч. в 2020г.
Ново-Сергиево 3, Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.1	65 750	65 750	65 750	54 759	54 759
Ново-Сергиево 3, Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.2	81 506	81 506	81 506	67 891	67 891
Ново-Сергиево 3, Очередь 2, уч.18 (:10822), Корпус 2	10 823	10 823	10 823	9 019	9 019
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 3, уч.39 (кад.№ :10836)	749	749	749	749	749
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 4, уч.40 (кад.№ :10839)	501	501	501	565	565
<b>Итого</b>	<b>159 329</b>	<b>159 329</b>	<b>159 329</b>	<b>132 983</b>	<b>132 983</b>

**36. 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	1 347 471	159 329
<b>ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах</b>	<b>1 347 471</b>	<b>159 329</b>

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2021г.	2020г.
Услуги застройщика	591 541	132 983



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

<b>ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах</b>	591 541	132 983
--	---------	---------

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2021год		2020год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
<i>Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств (корректировка оценочного обязательства по расходам по достройке жилого дома)</i>	6 349	19 693		
<i>Расходы, связанные с получением кредитов</i>		1 516		
<i>Подарки сотрудникам</i>	-	-	-	7
<i>Штрафы, пени, неустойки</i>		316		
<i>Прочие доходы и расходы</i>		46		
<b>Итого</b>	<b>6 349</b>	<b>21 571</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### 37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует более 100% доли Организации
<b>Исполнительный орган</b>	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
<b>Прочие связанные стороны</b>	
ООО «Сэтл Сити»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

ООО «Сэтл Групп»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ОУ «Setl North Europe»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «АРТ «Созидание»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Альянс Сити Строй»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Ай Макс»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Евростройпроект»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «ИК Сэтл»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «ИНПРОКОМ»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «ИТТ»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Киевская»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «КС Петербургская недвижимость»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
АО «Коммерческий комплекс»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Корпорация «Биран»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Космос»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Костюшко 19»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

ООО «М.Проект»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Моритц»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Новый стиль»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Новый элемент»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Норд Сити»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ОАО «НЗЛ»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «ОСТ-5»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Остров Сити»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Потенциал»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Престиж»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Приморский 4б»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Ринова»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Созидание»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Морской»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Новый город»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Приморский»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Созидание»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сtereo-2»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Строительная компания «Каменка»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Сэтл Актив»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Сэтл Инвест»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Сэтл Сити Калининград»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Сэтл РДС»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Сэтл Строй»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Сэтл Эстейт»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

ООО «Угодья»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «УК «Петербургская недвижимость»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «УК "Сэтл»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Фаворит»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Фаворит Плюс»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Финансовая компания «Квадрат»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Холдинг-Центр»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Цесма»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Экология и здоровье»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами
ООО «Энергосбережение-НР»	Юридическое лицо контролируются одними и теми же физическими лицами

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

## Информация о денежных потоках организации с основным обществом

тыс. руб.

1	2	3	4
	Название строки	За отчетный период (2021г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		
<b>4310</b>	<b>Поступления - всего</b>	<b>7 840 532</b>	<b>650 000</b>
4311	получение кредитов и займов	7 840 532	650 000
<b>4320</b>	<b>Платежи – всего:</b>	<b>(3 249 538)</b>	<b>(459 931)</b>
4323	возврат кредитов и займов	(3 249 538)	(459 931)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4 590 994	(190 069)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	71 701	(190 069)

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

Наименование организации/вид операции	тыс. руб.					
	Сальдо на 01.01.21 г. Дт	Сальдо на 01.01.2021 г. Кт	Обороты за 2021 г. Дт	Обороты за 2021 г. Кт	Сальдо на 31.12.21 г., Дт	Сальдо на 31.12.21 г., Кт
<b>ООО «ИК Сэтл»</b>						
Договор займа	-	104 202,4	-	10 357,5	-	114 559,9
Договора ДДУ	12 400	12 400	26 400	21 000	33 400	28 000
Договор аренды	-	-	127	127	-	-
Агентский договор	-	-	-	31	-	31
<b>ООО "Сэтл инвест"</b>						
Договора приобретения и аренды земельных участков с правом выкупа	-	5 166	2 868 382	2 871 882	-	8 666
Агентские договора	-	-	-	27 946	-	27 946
<b>ООО «Практис консалтинг и Брокеридж»</b>						
Договора на оказание услуг	-	634,0	667,0	6 753,0	-	6 720,0
<b>ООО «Сэтл»</b>						
Договор займа	-	1 019 659	650 000	459 932	-	829 591
<b>ООО «КБ «Петербургская недвижимость»</b>						
Договора на оказание услуг	-	-	99	998	-	899
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Договор займа	-	-	1 146 885	3 052 195	-	1 905 310
Договора на оказание услуг	-	-	50 725	107 248	-	56 523
<b>ООО «Сэтл Сити»</b>						
Договор поставки	-	-	-	22	-	22
<b>ООО «Сэтл Строй»</b>						
Агентский договор	-	-	435 695	531 557	-	95 862
Договора подряда	-	415 678	3 125 710	3 627 713	-	917 681
Договора на оказание услуг технического заказчика	-	25 340	47 740	93 639	-	71 239
Договора поставки	-	5	7	161	-	159
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
Договор на оказание услуг	-	184	4 040	3 856	-	-
<b>ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»</b>						
Договора на оказание услуг	-	34 712	376 766	396 538	-	54 484

Наименование организации/вид операции	тыс. руб.					
	Сальдо на 01.01.20 г. Дт	Сальдо на 01.01.20 г. Кт	Обороты за 2020 г. Дт	Обороты за 2020 г. Кт	Сальдо на 31.12.20 г., Дт	Сальдо на 31.12.20 г., Кт
<b>ООО «ИК Сэтл»</b>						
Договор займа	-	5 871,3	-	98 333,1	-	104 202,4
Договора ДДУ	-	-	12 400	12 400	12 400	12 400

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

<b>ООО "Сэтл инвест"</b>						
Договора приобретения и аренды земельных участков с правом выкупа	-	1 125	1 972 428	1 976 469	-	5 166
<b>ООО «Практикс консалтинг и Брокеридж»</b>						
Договора на оказание услуг	-	-	-	634,0	-	634,0
<b>ООО «Сэтл»</b>						
Договор займа	-	-	-	1 019 659	-	1 019 659
Взнос в имущество общества	52 710	-	-	52 710		

### 38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

		тыс. руб.	
Основной управленческий персонал		2021 г.	2020 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	51	3

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

#### Оценочные обязательства

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

#### Условные обязательства и активы

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

### 40. Риски хозяйственной деятельности

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

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

Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивают тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.

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 Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

#### 41. События после отчетной даты

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С 22.02.2022 наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

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

В то же время мы считаем, что имеющаяся на сегодняшний день ситуация не влияет существенно на способность Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

У Общества отсутствуют иные события, которые оказывают влияние на финансовый результат 2021 года, а также на величину активов и обязательств Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Руководитель

(по доверенности № 1 от «10» января 2018 г.)



Влащенко Игорь Сергеевич

«25» февраля 2022 г.

В настоящем документе  
прошито и пронумеровано  
57 (Пятьдесят семь) листов  
Ген. директор И.В. Алексеева

