

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"</b>	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	42317828		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. № 3, корп. 1 стр. 1, оф. 612</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	168	-	-
	в том числе:				
1.5	Приобретение нематериальных активов	11101	168	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	135 893	17 585	-
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	16 553	13 585	-
2.2	Приобретение объектов основных средств	11502	119 340	4 000	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	2	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	136 060	17 587	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.	Запасы	1210	4 349 270	75 843	-
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	-	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12113	402 402	75 843	-
	земельные участки		3 946 868	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	48 721	1 925	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	10 590	-	-

	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	199	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12203	37 932	1 925	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 193 301	1 536 850	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 191 651	1 536 655	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	383	126	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	1 267	69	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	113	35	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	113	35	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 591 405	1 614 653	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 727 466	1 632 240	-

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	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2	(7)	-
	Итого по разделу III	1300	102	93	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	3 642 027	1 623 350	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	3 635 350	1 623 350	-
	Проценты по долгосрочным займам		6 677	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 642 027	1 623 350	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	2 085 337	8 797	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 079 870	7 142	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 799	87	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	31	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	1 637	1 568	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 085 337	8 797	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 727 466	1 632 240	-



Руководитель

«Остров Сити»

(подпись)

Влащенко Игорь Сергеевич

(расшифровка подписи)

по доверенности № 1 от 04.12.2019г.

28 февраля 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"</b>	ИНН	42317828		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7810781309		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За период с 22.11.2019 по 31.12.2020
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(292)	(31)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(292)	(31)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	787	-
	Проценты к уплате	2330	(787)	-
	Прочие доходы	2340	1 650	122
	Прочие расходы	2350	(1 337)	(100)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	21	(9)
	Налог на прибыль	2410	(12)	2
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(10)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(2)	2
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9	(7)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За период с 22.11.2019 по 31.12.2020
	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	9	(7)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



(подпись)

**Влащенко Игорь Сергеевич**  
(расшифровка подписи)

по доверенности № 1 от 04.12.2019г.

28 февраля 2022 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
42317828		
7810781309		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"

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	-	-	-	-	-	-
За период с 22.11.2019 по 31.12.2020							
Увеличение капитала - всего:	3210	100	-	-	-	-	100
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
уставный капитал	3217	100	-	-	-	-	100
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7)	(7)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(7)	(7)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X	X	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.	3200	100	-	-	-	(7)	93
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	9	9
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9	9
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	100	-	-	-	2	102



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
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	102	93	-



Влащенко Игорь Сергеевич  
(расшифровка подписи)

по доверенности № 1 от 04.12.2019г.

28 февраля 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"</b>	ИНН	<b>42317828</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7810781309</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За период с 22.11.2019 по 31.12.2020
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	873	17
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	86	17
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	787	-
Платежи - всего	4120	(1 950 569)	(1 623 432)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 833 431)	(1 610 819)
в связи с оплатой труда работников	4122	(230)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(75 156)	-
налога на прибыль организаций	4124	(1)	(1)
налог на имущество	4125	(1 274)	-
земельный налог	4126	(331)	-
прочие платежи	4129	(40 146)	(12 612)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 949 696)	(1 623 415)
<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	(62 226)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(62 226)	-
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	(62 226)	-
--	------	----------	---

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За период с 22.11.2019 по 31.12.2020
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 012 000	1 623 450
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 012 000	1 623 350
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	100
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 012 000	1 623 450
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	78	35
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	35	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	113	35
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Влащенко Игорь Сергеевич

(расшифровка подписи)

по доверенности № 1 от 04.12.2019г.

28 февраля 2022 г.

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (год, месяц, число)	<b>0710003</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"</b>	по ОКПО	<b>2021</b>	<b>12</b>	<b>31</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>42317828</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>7810781309</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За период с 22.11.2019 по 31.12.2020
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

**Влащенко Игорь Сергеевич**

(расшифровка подписи)

по доверенности № 1 от 04.12.2019г.

28 февраля 2022 г.



## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	168	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	135 893	17 585	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	2	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	4 349 270	75 843	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	48 721	1 925	-
Дебиторская задолженность*	1230	1 193 301	1 536 850	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	113	35	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>5 727 466</b>	<b>1 632 240</b>	-
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 642 027	1 623 350	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	2 085 337	8 797	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>5 727 364</b>	<b>1 632 147</b>	-
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>102</b>	<b>93</b>	-

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.





### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
	5180	за 2021г.	-	168	-	168
в том числе:						
Товарный знак "Imperial Club"	5181	за 2021г.	-	60	-	60
	5191	за 2020г.	-	-	-	-
Товарный знак "AMBER Club на Малой Неве"	5182	за 2021г.	-	54	-	54
	5192	за 2020г.	-	-	-	-
Товарный знак "Эмбер Клуб на Малой Неве"	5183	за 2021г.	-	54	-	54
	5193	за 2020г.	-	-	-	-


  
 ООО «Остров Сити»
   
 Специализированный застройщик
   
 Руководитель
   
 \* Санкт-Петербург \*

Влащенко Игорь Сергеевич
   
 по Доверенности № 1 от 04.12.2019г.

(подпись)

28 февраля 2022 г.



## 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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2021г.	4 000	117 047	-	(1 707)	119 340
	5250	за 2020г.	-	17 718	-	(13 718)	4 000
Здание трансформаторной подстанции кад.№ 78:06:0002102:1021	5241	за 2021г.	4 000	-	-	-	4 000
	5251	за 2020г.	-	4 000	-	-	4 000
Здание насосной станции кад.№ 78:06:0205201:1009	5242	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2020г.	-	13 718	-	(13 718)	-
Временный сборно-разборный административно-Бытовой модульный комплекс	5243	за 2021г.	-	750	-	-	750
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1040 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Б цех реагентов и склад хлора)	5244	за 2021г.	-	6 822	-	-	6 822
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1050 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.В)	5245	за 2021г.	-	4 022	-	-	4 022
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1054 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.А Главный корпус очистных сооружений)	5246	за 2021г.	-	28 022	-	-	28 022
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1064 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.О Столярная мастерская)	5247	за 2021г.	-	292	-	-	292
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1065 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Д Изолятор)	5248	за 2021г.	-	1 972	-	-	1 972
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1067 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.К Столярная мастерская 1)	5249	за 2021г.	-	7 173	-	-	7 173
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1068 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.А Административный корпус)		за 2021г.	-	322	-	-	322
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1070 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.И Материальный склад)		за 2021г.	-	3 543	-	-	3 543
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание 78:06:0002102:1060 (г.Санкт-Петербург, Косая линия, д.16, корп.31, лит.Б)		за 2021г.	-	75	-	-	75
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание 78:06:0002102:1065 (г.Санкт-Петербург, Косая линия, д.16, корп.30, лит.А)		за 2021г.	-	29 585	-	-	29 585
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Помещение 78:06:0002102:1059 (г.СПб, 23-я линия В.О. д.2 лит.А, пом.1-Н,2-Н,3-Н,4-Н, 5-Н,6-Н,7-Н,8)		за 2021г.	-	15 559	-	-	15 559
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Помещение 78:06:0002102:1261 (г.СПб, 23-я линия В.О. д.2 лит.А, пом.11-Н,12-Н)		за 2021г.	-	5 861	-	-	5 861
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Сооружение 78:06:0002102:1020 (Глубоководная наб. причал № 9)		за 2021г.	-	1 120	-	-	1 120
		за 2020г.	-	-	-	-	-

Сооружение 78:06:0206601:1044 (СПБ, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Ж. Локальные очистные сооружения)	за 2021г.	-	10 222	-	10 222
	за 2020г.	-	-	-	-
Ж/б ограждение сос тороны Уральской ул.	за 2021г.	-	1 707	-	(1 707)
	за 2020г.	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код		за 2020г.	
	за 2021г.	за 2020г.	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	1 788	-	-
в том числе:				
Насосная станция кад.№78:06:0205201:1009	5261	1 788	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-
в том числе:				
	5271	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	855	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	855	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	886	210 839	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель  
Влащенко Игорь Сергеевич  
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 февраля 2022 г. по доверенности № 1 от 04.12.2019г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Влащенко Игорь Сергеевич  
(расшифровка подписи)

Реконструктор  
(подпись)

28 февраля 2022 г. по доверенности № 1 от 04.12.2019г.





## 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	-	-	-



Влащенко Игорь Сергеевич  
(расшифровка подписи)

по доверенности № 1 от 04.12.2019г.

28 февраля 2022 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора
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 кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 623 350	2 012 000	6 677	-	-	-	-	3 642 027	
	5571	за 2020г.	-	1 623 350	-	-	-	-	-	1 623 350	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	1 623 350	2 012 000	6 677	-	-	-	-	3 642 027	
	5573	за 2020г.	-	1 623 350	-	-	-	-	-	1 623 350	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	8 797	2 081 636	41	(5 137)	-	-	-	2 085 337	
	5580	за 2020г.	-	8 797	-	-	-	-	-	8 797	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	7 142	2 077 824	41	(5 137)	-	-	-	2 079 870	
	5581	за 2020г.	-	7 142	-	-	-	-	-	7 142	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	87	3 712	-	-	-	-	-	3 799	
	5583	за 2020г.	-	87	-	-	-	-	-	87	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	1 568	100	-	-	-	-	-	1 668	
	5586	за 2020г.	-	1 568	-	-	-	-	-	1 568	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	1 632 147	4 093 636	6 718	(5 137)	-	X	X	5 727 364	
	5570	за 2020г.	-	1 632 147	-	-	-	X	X	1 632 147	

## 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  
Влащенко Игорь Сергеевич  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г. по доверенности № 1 от 04.12.2019г.

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	100	31
Прочие затраты	5650	1 079	-
Итого по элементам	5660	1 179	31
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	1 179	31

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



**Руководитель**  
 (подпись)  
**Влащенко Игорь Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)

по доверенности № 1 от 04.12.2019г.  
 28 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	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Влащенко Игорь Сергеевич  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г. по доверенности № 1 от 04.12.2019г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	1 130 000	2 509 129	-
в том числе:				
Залог	5801	-	1 500 000	-
Поручительство	5802	1 130 000	1 009 129	-
Выданные - всего	5810	1 130 000	1 500 000	-
в том числе:				
Обеспечительный платеж	5811	1 130 000	1 500 000	-



Руководитель Влащенко Игорь Сергеевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г. по доверенности № 1 от 04.12.2019г.



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ЗА 2021г.**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**"Специализированный застройщик**  
**"Остров Сити"**

I. Общие сведения .....	2
1. Общая информация.....	2
2. Территориально обособленные подразделения .....	2
3. Основные виды деятельности.....	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	2
5. Информация о численности персонала.....	2
II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности .....	3
6. Основа составления .....	3
7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства .....	3
8. Нематериальные активы.....	3
9. Основные средства, доходные вложения в материальные ценности и вложения во внеоборотные активы .....	4
10. Запасы .....	5
11. Расходы по обычным видам деятельности .....	7
12. Дебиторская задолженность .....	7
13. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств .....	8
14. Уставный капитал .....	8
15. Кредиты и займы полученные .....	8
16. Оценочные обязательства .....	9
17. Налогообложение.....	10
18. Признание доходов .....	10
19. Признание расходов.....	11
20. Изменения в учетной политике .....	11
21. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов.....	12
III. Раскрытие существенных показателей .....	13
22. Основные средства .....	13
23. Незавершенные капитальные вложения .....	14
24. Запасы .....	14
25. Дебиторская задолженность .....	14
26. Капитал и резервы .....	15
27. Долгосрочные обязательства .....	15
28. Кредиты и займы.....	15
29. Информация, связанная с использованием денежных средств.....	16
30. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....	16
31. Налогообложение.....	16
32. Кредиторская задолженность .....	17
33. Расходы по обычным видам деятельности.....	17
34. Информация о прочих доходах и расходах .....	17
35. Информация о связанных сторонах .....	18
36. Вознаграждение основному управленческому персоналу .....	21
37. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы .....	22
38. Риски хозяйственной деятельности.....	22
39. События после отчетной даты .....	22

## I. Общие сведения

### 1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити" (ООО "Специализированный застройщик "Остров Сити" (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 22.11.2019г.

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

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

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г.Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.3, корп.1, стр.1, офис 612.

### 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.

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

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

### 5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- \_\_0\_\_ человек в 2021 году;
- \_\_0\_\_ человек в 2020 году;
- \_\_0\_\_ человек в 2019 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

### 6. Основа составления

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

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2020г. № 1.

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

- основные средства;
- 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. Нематериальные активы

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

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

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

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

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

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

## **9. Основные средства, доходные вложения в материальные ценности и вложения во внеоборотные активы**

### ***Основные средства и доходные вложения в материальные ценности***

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 за балансом 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.

### ***Вложения во внеоборотные активы***

Вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно.

В зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы, в бухгалтерском балансе стоимость указанных объектов отражается по строке «Нематериальные активы», «Незавершенные капитальные вложения», «Приобретение объектов основных средств» к статье «Основные средства».

## **10. Запасы**

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в

производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете; - предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11. 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.

## **12. Дебиторская задолженность**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по 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;
- косвенные налоги.

### **14. Уставный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

### **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.

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

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

## 16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;
- 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 в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из

количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

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

## 17. Налогообложение

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

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

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

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

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

## 18. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации ОС и прочего имущества;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

## 19. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- 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.

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

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

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

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

- 2) В связи с изменением Организацией с 01.01.2021г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках, заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров в учетную политику Организации на 2021 год были внесены следующие изменения:

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

## 21. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов

Отдельные показатели графы «На 31 декабря 2020 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. В частности, авансы под приобретение земельных участков под застройку перенесены из внеоборотных активов в состав дебиторской задолженности.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2020г.</i>					
1190	Прочие внеоборотные активы	1 500 000	1	(1 500 000)	-
1230	Дебиторская задолженность	36 850	1	1 500 000	1 536 655

Отдельные показатели графы «За период с 22.11.2019 по 31.12.2020» отчета о движении денежных средств за 2021год сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

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

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<i>Отчет о движении денежных средств, корректировки показателей за период с 22.11.2019 по 31.12.2020</i>					
4121	Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(110 819)	1	(1 500 000)	(1 610 819)
4221	Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(1 500 000)	1	1 500 000	-

### III. Раскрытие существенных показателей

Показатели на 31 декабря 2020г., а также за период с 22.11.2019 по 31.12.2020г. приведены с учетом корректировок, раскрытых в разделе II в пункте 21 пояснений.

#### 22. Основные средства

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

Основные средства, переданные в аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, переданные в залог отражены в таблице 2.4 «Иное

использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по остаточной стоимости.

### **23. Незавершенные капитальные вложения**

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

### **24. Запасы**

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

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

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

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

на 31 декабря 2021 года 1 191 651 тыс. руб.

на 31 декабря 2020 года 1 536 655 тыс. руб.

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

### **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.

## 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.

## 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.	-	3 635 350
С 22.11.2019 г. по 31.12.2020 г.	-	1 623 350

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2021 г.	-	150 000

тыс. руб.

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

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию	
			на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
<i>Займодавцы:</i>				
		26.12.2024	1 050 000	1 050 000
		18.06.2025	255 350	50 000
		19.11.2025	100 000	23 350
ООО «Сэтл»	руб.	15.12.2025	845 800	500 000
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	17.04.2024	1 200 000	-
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	Руб.	31.03.2026	184 200	-
<b>Итого:</b>	<b>Х</b>	<b>Х</b>	<b>3 635 350</b>	<b>1 623 350</b>

тыс. руб.

*Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год**

В том числе со сроком погашения до 1 года				-	-
---	--	--	--	---	---

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2021г.	
ООО «Сэтл»	Дог. № Сэ-103 от 18.06.2020г.	444 650	
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>444 650</b>	

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

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

Показатели	тыс. руб.	
	2021 год	
Размещено на депозитных счетах	1 290 000	
Возвращено с депозитных счетов	1 290 000	
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	787	

### 30. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

### 31. Налогообложение

#### Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб.	
		Сумма	
		2021 год	За период с 22.11.2019 по 31.12.2020г.
<b>1</b>	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2):</b> в том числе:	21	(9)
1.1	- облагаемая по ставке 20%	21	(9)
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> в том числе:	4	(2)



*Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год**

2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	4	(2)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)		
3	<b>Постоянный налоговый расход (доход)</b>	8	
4	<b>Расход (доход) по налогу на прибыль (п.2 + п.3)</b>	12	(2)
5	<b>Отложенный налог на прибыль – всего (п.5.1+п.5.2+п.5.3):</b> <b>в том числе обусловленный:</b>	(2)	2
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(2)	2
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
6	<b>Текущий налог на прибыль (п.4+п.5)</b>	10	-

### 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. 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.

### 34. Информация о прочих доходах и расходах

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2021год		За период с 22.11.2019 -31.12.2020	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от сдачи имущества в аренду	300	44	122	100
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	1 152	1 152		
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	198			
Штрафы, пени, неустойки		41		
Прочие		100		
<b>Итого</b>	<b>1 650</b>	<b>1 237</b>	<b>122</b>	<b>100</b>

тыс. руб.

### 35. 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"	Единственный участник, юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
<b>Исполнительный орган</b>	
Еременко И.А.	Генеральный директор
<b>Прочие связанные стороны</b>	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ОУ «Setl North Europe»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КС Петербургская недвижимость»	
АО «Коммерческий комплекс»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «Костюшко 19»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Престиж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «Ринова»	
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»	
ООО «Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	

*Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год**

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

*Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год**

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

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

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

тыс. руб.

1	2 Название строки	3 За отчетный период (2021г.)	4 Из графы 3, в том числе, по основному обществу
4301	Денежные потоки от финансовых операций		-
4310	Поступления – всего	2 012 000	627 800
4311	получение кредитов и займов	2 012 000	627 800
4320	Платежи – всего		
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	2 012 000	627 800
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	78	
4450	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	35	
4500	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	113	

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

тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операций	Сальдо на 01.01.21г. ДТ	Сальдо на 01.01.21г. КТ	Обороты за 2021г, ДТ	Обороты за 2021г, КТ	Сальдо на 31.01.21г. ДТ	Сальдо на 31.01.21г. КТ
АБ Сэтл Сити ООО		500				500
Договор на выполнение проектных работ 2-2020 от 16.11.2020		500				500
Остров Сити ООО		1 694		238		1 932
Договор аренды электрооборудования 1 от 01.04.2020		126		168		295
434198/19-ВО от 29.04.2019				22		22
434198/19-ВС от 29.04.2019				47		47
Соглашение от 12.10.2020 (ОД-751/81070201/17-7)		1 568				1 568
Петербургская Недвижимость КБ ООО				10		10

*Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год**

Договор на выполнение проектных работ 06/20/140-ТС от 17.09.2020				10		10
Сэтл Групп ООО			77 924	1 277 948		1 200 024
Договор оказания услуг СГ-425 от 01.01.2020			168	168		
Договор оказания услуг СГ-488 от 01.04.2021			2 560	2 560		
Договор займа СГ-496 от 21.04.2021				1 200 000		1 200 000
Договор займа СГ-496 от 21.04.2021 (Проценты)			75 156	75 156		
Договор оказания услуг СГ-529 от 17.05.2021			40	64		24
Сэтл ООО		1 623 350	150 000	2 789 500		4 262 850
б/н от 27.08.2021				2 011 700		2 011 700
Договор займа Сэ-103 от 18.06.2020		50 000	150 000	355 350		255 350
Договор займа Сэ-129 от 26.12.2019		1 050 000				1 050 000
Договор займа Сэ-160 от 19.11.2020		23 350		76 650		100 000
Договор займа Сэ-168 от 15.12.2020		500 000		345 800		845 800
Сэтл Сити ООО	126		252	900	378	900
Договор оказания услуг 1 от 01.07.2020	126		252		378	
16072021 от 16.07.2021				900		900
Сэтл Специализированный застройщик Сити ООО				190 876		190 877
Договор займа 2021-12-08 от 12.08.2021				184 200		184 200
Договор займа 2021-12-08 от 12.08.2021 (Проценты)				6 677		6 677
Сэтл Строй ООО				60 846		60 846
Агентский договор 25ВО-09/21-АГ от 01.09.2021				56 817		56 817
Агентский договор 25ВО-09/21-АГ от 01.09.2021 (Комиссия)				2 841		2 841
Договор на выполнение функций технического заказчика УРА23-ПЗ от 01.09.2021				1 188		1 188
Сэтл Эстейт ООО 7718666520		132	3 030	2 897		
Договор аренды 612 от 01.09.2020		132	3 030	2 897		
<b>Итого</b>	<b>126</b>	<b>1 625 676</b>	<b>232 106</b>	<b>4 324 117</b>	<b>378</b>	<b>5 717 940</b>

### **36. Вознаграждение основному управленческому персоналу**

Вознаграждение основному управленческому персоналу за 2021г., а также за период с 22.11.2019г. по 31.12.2020г. не начислялось и не выплачивалось.

### **37. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

#### ***Оценочные обязательства***

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

#### ***Условные обязательства и активы***

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

### **38. Риски хозяйственной деятельности**

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

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

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

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

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

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

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

### **39. События после отчетной даты**

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику: наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, курсов ценных бумаг, повышение ключевой ставки

ЦБ РФ, возможно введение новых экономических санкций в отношении российских юридических и физических лиц.

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

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

Исполнительный директор



/Влащенко И.С./

По доверенности № 1  
от «04» декабря 2019г.

« 28 » февраля 2022г.