

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт"	по ОКПО	31609982		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810733993		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Заводская ул, д. № 6, пом. 308				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7816009025		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1147847543601		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	122	25	-
	в том числе:				
1.1	Нематериальные активы в организации	11101	114	-	-
1.5	Приобретение нематериальных активов	11102	8	25	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	11201	-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	11202	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	-	-
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Приобретение земельных участков под долевое строительство	11503	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11504	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11505	-	-	-
	Приобретение объектов основных средств	11506	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11507	-	-	-

	Аренднованное имущество	11508	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11603	-	-	-
	Прочие доходные вложения	11604	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	100 000	100 000
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
	Предоставленные займы	11702	-	100 000	100 000
	Долговые ценные бумаги	11703	-	-	-
	Акции	11704	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	122	100 025	100 000
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	5 569 853	3 470 331	62 023
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	1 195 162	408 331	62 023
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	1 195 162	408 331	62 023
	Прочие	12103	-	-	-
	Краткосрочные	12104	-	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	-	-	-
	Прочие	12106	-	-	-
	Материалы	12107	-	-	-
	Брак в производстве	12108	-	-	-
	Товары отгруженные	12109	-	-	-
	Товары	12110	-	-	-
	Готовая продукция	12111	-	-	-
	Расходы на продажу	12112	-	-	-
	Основное производство	12113	1 966	-	-
	Полуфабрикаты собственного производства	12114	-	-	-
	Вспомогательные производства	12115	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12116	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12117	-	-	-
	Земельные участки под строительство		4 372 725	3 062 000	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	412	-	4
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	-
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	-	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12204	412	-	4
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	12205	-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12206	-	-	-

	НДС при строительстве ОС	12207	-	-	-
	НДС предъявленный подрядчикам	12208	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 062 250	843 591	3 719
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	618 790	3 770	770
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	3 770	770
	Расчеты с дольщиками	12303	618 790	-	-
	Прочие	12304	-	-	-
	Краткосрочные:	12305	443 460	839 821	2 949
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	5 560	-	-
	Расчеты с дольщиками	12307	-	-	-
	Прочие	12308	-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	437 580	719 508	2 108
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	183	173	-
	Расчеты по налогам и сборам	12311	-	288	30
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	2	2	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12314	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12315	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12316	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12317	135	119 850	811
	Расходы будущих периодов	12318	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12319	-	-	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	26 000	-	-
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
	Предоставленные займы	12403	26 000	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12404	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12405	-	-	-
	Права участников долевого строительства	12406	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	465	43	4 872
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	-
	Операционная касса	12502	-	-	-
	Касса организации (в валюте)	12503	-	-	-
	Касса по деятельности платежного агента	12504	-	-	-
	Расчетные счета	12505	465	43	72
	Валютные счета	12506	-	-	-
	Депозитные счета	12507	-	-	4 800
	Аккредитивы	12508	-	-	-
	Чековые книжки	12509	-	-	-
	Прочие специальные счета	12510	-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)	12511	-	-	-
	Прочие специальные счета (в валюте)	12512	-	-	-
	Переводы в пути	12513	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	61 723	-	-
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
	Денежные документы	12602	-	-	-
	Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
	НДС по экспорту к возмещению	12604	-	-	-

	НДС, начисленный по отгрузке	12605	-	-	-
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12606	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12607	2	-	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12608	-	-	-
	НДС по арендным обязательствам	12609	-	-	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12610	61 721	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 720 703	4 313 965	70 618
	БАЛАНС	1600	6 720 825	4 413 990	170 618

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	-	-	-
	Переоценка НМА	13402	-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13403	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	140 000	140 000	140 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	26 191	19 513	7 328
	Итого по разделу III	1300	166 291	159 613	147 428
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	5 811 295	3 601 030	21 381
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	397 789	-	-
	Долгосрочные займы	14102	5 299 077	3 564 810	17 860
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		114 429	36 220	3 521
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	618 790	-	-
	Обязательства перед дольщиками	14501	618 790	-	-
	Расчеты с покупателями	14502	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 430 085	3 601 030	21 381
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5/3	Заемные средства	1510	-	640 625	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	640 625	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	124 447	12 722	1 809
	в том числе:				
	Долгосрочные:	15201	-	-	-

	Задолженность в части обязательств по выданным займам и кредитам	15202	-	-	-
	Прочее	15203	-	-	-
	Краткосрочные:	15204	-	-	-
	Задолженность в части обязательств по выданным займам и кредитам	15205	-	-	-
	Прочее	15206	-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15207	119 374	10 456	1 809
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15208	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15209	5 073	2 266	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15210	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15211	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15212	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15213	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15214	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15215	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
	Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	15304	-	-	-
	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	15305	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1	-	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	1	-	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	124 448	653 347	1 809
	БАЛАНС	1700	6 720 825	4 413 990	170 618

Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт"	по ОКПО	31609982		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810733993		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	61 730	-
6	Себестоимость продаж	2120	(58 782)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 948	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(13 847)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(10 899)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	20 152	18 579
	Проценты к уплате	2330	(812)	(1 786)
	Прочие доходы	2340	-	144
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427		
	Прочие расходы	2350	(83)	(1 706)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 358	15 231
	Налог на прибыль	2410	(1 680)	(3 046)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 680)	(3 046)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 678	12 185

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	6 678	12 185
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2022
31609982	
7810733993	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт" Форма по ОКУД 0710004
 Дата (число, месяц, год) 31 12 2022
 по ОКПО 31609982
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7810733993
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 71.12.2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью по ОКФС / ОКФС 16
 по ОКЕИ 384
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	100	-	140 000	-	7 328	147 428
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	12 185	12 185
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	12 185	12 185
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 2021 г.	3200	100	-	140 000	-	19 513	159 613
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 678	6 678
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 678	6 678
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 2022 г.	3300	100	-	140 000	-	26 191	166 291

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
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

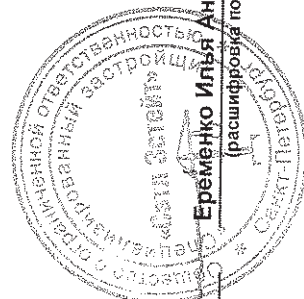
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	166 291	159 613	147 428

Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)



7 февраля 2023 г.

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

Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт"** по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
31609982		
7810733993		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 583 372)	(4 207 983)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 133 918)	(3 945 971)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13)	(73)
процентов по долговым обязательствам	4123	(242 639)	(134 835)
налога на прибыль организаций	4124	(104)	(3 305)
прочие платежи	4129	(206 698)	(123 799)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 583 372)	(4 207 983)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	92 363	15 579
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	74 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	18 363	15 579
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	92 363	15 579

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 317 016	4 187 575
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 317 016	4 187 575
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(825 585)	-
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	(825 585)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 491 431	4 187 575
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	422	(4 829)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	43	4 872
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	465	43
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)



7 февраля 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	114	-	-	-	-	-	-	114	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товарный знак	5101	за 2022г.	-	-	114	-	-	-	-	-	-	114	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	25	97	(114)	8	8
	5190	за 2021г.	-	241	(216)	25	25
в том числе:	5181	за 2022г.	25	89	(114)	-	-
	5191	за 2021г.	-	25	-	25	25
Товарный знак PRIME ПРАЙМ	5182	за 2022г.	-	8	-	-	8
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "Friday"	5183	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	-	144	(144)	-	-
Товарный знак "ФРАЙДЕЙ"	5184	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2021г.	-	72	(72)	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	345	345	345
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	100 000	-	(100 000)	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	100 000	-	-	-	-	100 000	-	-
в том числе:										
Займы выданные	5302	за 2022г.	100 000	-	(100 000)	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	100 000	-	-	-	-	100 000	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	26 000	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
Займы выданные	5306	за 2022г.	-	-	-	26 000	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	100 000	-	(100 000)	26 000	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	100 000	-	-	-	-	100 000	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость		балансовая стоимость		поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	балансовая стоимость								
Запасы - всего	5400	за 2022г.	3 470 331	-	3 470 331	2 099 522	-	-	-	X	5 569 853	-	5 569 853	
	5420	за 2021г.	62 023	-	62 023	3 408 452	(144)	-	-	X	3 470 331	-	3 470 331	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	144	(144)	-	-	-	-	-	-	
	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	1 966	-	-	-	-	1 966	-	1 966	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки под строительство	5407	за 2022г.	3 062 000	-	3 062 000	1 310 725	-	-	-	-	4 372 725	-	4 372 725	
	5427	за 2021г.	-	-	-	3 062 000	-	-	-	-	3 062 000	-	3 062 000	
Затраты застройщика по строительству ДДУ, инвестиционным договорам	5408	за 2022г.	396 974	-	396 974	775 832	-	-	-	6 048	1 178 854	-	1 178 854	
	5428	за 2021г.	52 079	-	52 079	344 895	-	-	-	-	396 974	-	396 974	
НДС по затратам на строительство	5409	за 2022г.	11 357	-	11 357	10 999	-	-	-	(6 048)	16 308	-	16 308	
	5429	за 2021г.	9 944	-	9 944	1 413	-	-	-	-	11 357	-	11 357	

28

4.2. Запасы в залоге

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате процентов, штрафов и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	3 770	-	-	620 580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618 790	-
	5521	за 2021г.	770	-	-	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 770	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по причитающимся процентам	5505	за 2022г.	3 770	-	-	1 790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	770	-	-	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с Дольщиками	5506	за 2022г.	-	-	-	618 790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618 790	-
	5526	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	839 821	-	-	12	-	(401 933)	-	-	-	-	-	-	-	443 460	-
	5530	за 2021г.	2 949	-	-	836 872	-	-	-	-	-	-	-	-	-	839 821	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	173	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	719 508	-	-	-	-	(281 928)	-	-	-	-	-	-	-	437 580	-
	5532	за 2021г.	2 108	-	-	717 400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	719 508	-
Прочая	5513	за 2022г.	2	-	-	2	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	2	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	288	-	-	-	-	(288)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	30	-	-	258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5515	за 2022г.	119 850	-	-	-	-	(119 715)	-	-	-	-	-	-	-	135	-
	5535	за 2021г.	811	-	-	119 039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119 850	-
Задолженность по причитающимся процентам	5516	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 560	-
	5536	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	843 591	-	-	620 592	-	(401 933)	-	-	-	-	-	X	-	1 062 250	-
	5520	за 2021г.	3 719	-	-	839 872	-	-	-	-	-	-	-	X	-	843 591	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из Долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в Де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	Выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 601 030	2 747 325	81 730	-	-	-	-	-	6 430 085
	5571	за 2021г.	21 381	3 546 950	32 699	-	-	-	-	-	3 601 030
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	397 789	-	-	-	-	-	-	397 789
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	3 601 030	1 730 746	81 730	-	-	-	-	-	5 413 506
	5573	за 2021г.	21 381	3 546 950	32 699	-	-	-	-	-	3 601 030
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед долежцами	5555	за 2022г.	-	618 790	-	-	-	-	X	X	618 790
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	653 347	111 688	59 780	(700 368)	-	-	-	-	124 447
	5580	за 2021г.	1 809	651 538	-	-	-	-	-	-	653 347
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	10 456	108 918	-	-	-	-	-	-	119 374
	5581	за 2021г.	1 809	8 647	-	-	-	-	-	-	10 456
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2 266	2 770	37	-	-	-	-	-	5 073
	5583	за 2021г.	-	2 266	-	-	-	-	-	-	2 266
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	640 625	-	59 743	(700 368)	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	640 625	-	-	-	-	-	-	640 625
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	4 254 377	2 859 013	141 510	(700 368)	-	X	-	-	6 554 532
	5570	за 2021г.	23 190	4 198 488	32 699	-	-	X	-	-	4 254 377

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	9	-
Расходы на оплату труда	5620	23	-
Отчисления на социальные нужды	5630	7	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	72 590	-
Итого по элементам	5660	72 629	-
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	72 629	-

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	1	-	-	1
в том числе:						
Резерв отпусков	5701	-	1	-	-	1

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	410 448	-	-
в том числе:				
Эскроу счета	5801	410 448	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

9. Государственная помощь

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



Еременко Илья
Анатолевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

7 февраля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2022г.**

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт» (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 09.07.2018г.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	100	100
Всего	100	100

Общество зарегистрировано по адресу: 188640, Ленинградская область, м. р-н Всеволожский г.п., г. Всеволожск, Заводская ул. дом 6, пом. 308.

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 47-RU47504106-091-2022 от 13.09.2022 г. (Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенным подземным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0605001:1177). Планируемый срок окончания строительства – сентябрь 2025 г.
- № 47-07-138-2022 от 21.12.2022 г. (Многоквартирный жилой дом. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0605001:1182). Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2025 г.

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:

2 человека в 2022 году;

2 человека в 2021 году;

1 человек в 2020 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 2022 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2021г. № 1УП.

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

- нематериальные активы;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем

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

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

Допущенные отступления от установленных правил учета раскрыты ниже в данных пояснениях, обоснованы в учетной политике Общества.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

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

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

8. Нематериальные активы

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

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

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

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

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

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

Вложения во внеоборотные активы

В составе вложений во внеоборотные активы учитываются:
- расходы на приобретение и создание НМА;

Организация не проводит переоценку стоимости вложений во внеоборотные активы.

9. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, в т.ч. векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, при выбытии по их видам отражаются по способу ФИФО.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы: вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие финансовые вложения.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений являются: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

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;

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.

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.

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 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, 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).

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

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:

- 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;

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;
- 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.

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 «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 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:

- 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: отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;

- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

20. Изменения в учетной политике

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

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

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

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

III. Раскрытие существенных показателей

21. Запасы

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

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

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

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

на 31 декабря 2022 года 437 580 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 719 508 тыс. руб.

на 31 декабря 2020 года 2 108 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.

22. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов (за исключением случаев, когда специализированным застройщиком управленческие расходы учитываются при формировании стоимости расходов на строительство объекта).

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика 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.

23. Дебиторская задолженность

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

24. Краткосрочные финансовые вложения

Информация по разделу «Краткосрочные финансовые вложения» дополняется таблицами 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части краткосрочных финансовых вложений.

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 100тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

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

	тыс. руб.		
Наименование источника капитала	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.
Вклад участника в имущество Общества	140 000	140 000	140 000

26. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2022 г. – 618 790 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. - 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. - 0 тыс. руб.

27. 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
2022 г.	397 789	3 189 227
2021 г.		4 187 575
2020 г.		-

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.		2 095 585
2021 г.		-
2020 г.		-

тыс. руб.

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

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.22г.	на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
<i>Кредиторы:</i>					
ПАО «Газпромбанк»	руб.	30.09.2025	397 789		
Итого:	X	X	397 789	-	-
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «ИК Сэтл»	Руб.	31.12.2023	-	17 860	17 860
ООО «Сэтл»	Руб.	31.03.2026	2 174 552	1 146 950	-
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	27.09.2022	-	640 625	-
	Руб.	17.04.2024	1 900 000	1 900 000	-
	Руб.	12.08.2025	130 000		
ООО «СЗ_Сэтл Сити»	Руб.	31.03.2026	453 900	500 000	-
	Руб.	31.03.2026	640 625	-	-
Итого:	X	X	5 299 077	4 205 435	17 860
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	640 625	-

тыс. руб.

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

- за 2022г. в сумме – 320 035 тыс. руб.;
- за 2021г. в сумме – 165 749 тыс. руб.

Задолженность в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате займодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:

- на 31 декабря 2022 г. – 114 429 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. – 36 220 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. – 3 521 тыс. руб.

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

Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022г.
ПАО «Газпромбанк»	1522-020-810К от 16.12.2022	2 802 211
ООО «Сэтл»	Сэ-208 от 23.03.2021	2 459 068
ООО «Сэтл Групп»	СГ-470 от 17.08.2022	1 170 000
Итого	X	6 431 279

28. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	2022 год	2021 год	2020 год
Размещено на депозитных счетах	8 264 000	18 400 000	1 693 800
Возвращено с депозитных счетов	8 264 000	18 404 800	1 823 000
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	-	4 800
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	18 344	15 522	4 938

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2022г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2021г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2020г. в сумме 4 800 тыс. руб.

29. 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.

30. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2022год следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	8 358	15 231
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	8 358	15 231
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего:	1 672	3 046
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	1 672	3 046
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	8	-
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	1 680	3 046
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	-	-
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	6 678	12 185

31. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» 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.

32. 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.

33. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2022г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2022г.		С начала строительства	в т.ч. в 2022г.
Новосаратовка, очередь 1, уч. 17 (:1177), Корпус 1	61 721	61 721	61 721	58 782	58 782
Итого	61 721	61 721	61 721	58 782	58 782

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Услуги заказчика-застройщика	61 721	-
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	9	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	61 730	-

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Услуги заказчика-застройщика	58 782	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	58 782	-

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	2022год		2021год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам				757
Поступления от продажи прочих активов			144	144
Услуги банков		39		113
Затраты на объекты, не давшие результата				692
Праздники, мероприятия		25		
Штрафы, пени, неустойки		19		
Итого	-	83	144	1 706

35. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	

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

ООО «СЭТЛ»	Единственный участник
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ОУ «Setl North Europe»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
АО «Коммерческий комплекс»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «Костюшко 19»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Престиж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»	
ООО «Созидание»	
ООО «Спецавтопарк»	
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	
ООО Специализированный застройщик «Морской»	

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

ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «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 Девеломент»
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 Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Актив»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «Угодья»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (2022г.)	Из графы 3, в том числе, по основной организации
1	2	3	4
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	2 317 016	1 148 602
4311	получение кредитов и займов	2 317 016	1 148 602
4320	Платежи – всего	(825 585)	(121 000)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(825 585)	(121 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	1 491 431	1 027 602
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	422	1 027 602
4450	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	43	
4500	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	465	

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) за 2022 год представлена в таблице:

Наимен.орг-ции /вид операции	Договор	Сальдо на 31.12.21, руб.		Обороты, руб.		Сальдо на 31.12.22, руб.	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ООО «ИК Сэтл»			23 169 641,67	27 979 643,82	4 813 289,31		3 287,16
Договор займа	14-08-18/ИКСЭСЗ от 29.07.2018		17 860 000,00	17 860 000,00			
Договор займа	14-08-18/ИКСЭСЗ от 29.07.2018 проценты		5 307 295,81	6 119 558,82	812 263,01		
Агентский договор	ИКСЭСЗ от 02.07.2018		2 345,86		941,30		3 287,16
Договор ДДУ	001001-НСАР1 от 18.10.2022			4 000 085,00	4 000 085,00		
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»					1 330 000,00		1 330 000,00

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

Договор оказания услуг	06/21/255-ТС от 01.11.2021				315 000,00		315 000,00
Договор оказания услуг	06/21/259-ТС от 01.11.2021				1 015 000,00		1 015 000,00
ЗАО «РТ ПН»			449 193,55		300 000,00		749 193,55
Договор аренды	б/н от 02.07.2020		449 193,55		300 000,00		749 193,55
ООО «СЗ Сэтл Билдинг»		172 680,00				172 680,00	
Договор купли-продажи	23/12/1 от 23.12.21	87 540,00				87 540,00	
Договор купли-продажи	23/12/2 от 23.12.21	85 140,00				85 140,00	
ООО «Сэтл Групп»			2 540 657 000,00	2 156 624 080,79	1 674 665 532,58		2 058 698 451,79
Договор оказания услуг	СГ-220 от 20.02.2021			69 014,01	149 383,61		80 369,60
Договор оказания услуг	СГ-416 от 01.01.2020			3 160 000,00	3 160 000,00		
Договор займа	СГ-470 от 17.08.2022			1 270 000 000,00	1 400 000 000,00		130 000 000,00
Договор займа	СГ-470 от 17.08.2022 (Проценты)			40 389 041,10	40 389 041,10		
Договор займа	СГ-497 от 21.04.2021		1 900 000 000,00				1 900 000 000,00
Договор займа	СГ-497 от 21.04.2021 (проценты)			142 421 917,80	170 999 999,99		28 578 082,19
Договор займа	СГ-660 от 28.09.2021		640 625 000,00	640 625 000,00			
Договор займа	СГ-660 от 28.09.2021 (проценты)			59 743 107,88	59 743 107,88		
Договор оказания услуг	СГ-533 от 17.05.2020		32 000,00	216 000,00	224 000,00		40 000,00
ООО «Сэтл»			1 146 950 000,00	121 000 000,00	1 148 602 000,00		2 174 552 000,00
Договор займа	Сз-208 от 23.03.2021		1 146 950 000,00	121 000 000,00	1 148 602 000,00		2 174 552 000,00
ООО «Сэтл Строй»		103 770 491,79		27 789 643,85	146 925 730,98	31 560 135,64	46 925 730,98
Договор займа	21-09-2020/СЗСЭ ССТ от 21.09.2020	100 000 000,00		26 000 000,00	100 000 000,00	26 000 000,00	
Договор займа	21-09-2020/СЗСЭ ССТ от 21.09.2020 проценты	3 770 491,79		1 789 643,85		5 560 135,64	
Агентский договор	НОВ1-АГ от 30.09.2022				31 042 706,31		31 042 706,31
Договор оказания услуг	НОВ1-ГП от 03.10.2022				3 323 062,67		3 323 062,67
Договор оказания услуг	НОВ1-ТЗ от 01.11.2022				12 559 962,00		12 559 962,00
ООО "ЦРП "Петербургская Недвижимость"				1 174 800,71	63 884 209,96		62 709 409,25
Договор оказания услуг	Ц-4008 от 30.09.2022				40 633 314,04		40 633 314,04
Договор оказания услуг	Ц-4015 от 30.09.2022				1 130 838,33		1 130 838,33
Договор оказания услуг	Ц-4072 от 01.10.2022			1 174 800,71	22 120 057,59		20 945 256,88

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

ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Сити"			530 913 150,68	46 100 000,00	695 562 845,00		1 180 375 995,68
Договор займа	2021-04-20 от 20.04.2021		500 000 000,00	46 100 000,00			453 900 000,00
Договор займа	2021-04-20 от 20.04.2021 (Проценты)		30 913 150,68		47 118 709,72		78 031 860,40
Договор займа	2022/09/22 от 22.09.2022				640 625 000,00		640 625 000,00
Договор займа	2022/09/22 от 22.09.2022 (Проценты)				7 819 135,28		7 819 135,28
Итого			4 138 195 814,11	2 380 668 169,17	3 705 040 901,52	31 732 815,64	5 525 344 068,41

36. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Краткосрочные вознаграждения	9	6
Долгосрочные вознаграждения	-	-

37. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

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.

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

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

39. События после отчетной даты

У Организации отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор

«07» февраля 2023г.



Еременко И.А.