

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	35362120		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7810747019		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. № 3, корп. 1 стр. 1, оф. 611		384		
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 "Алексеева и Партнеры"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7802899804		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1197847001230		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	54	54	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	54	54	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	1	2	461 574
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	1	2	461 574
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	141	14 901	14 772
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	196	14 957	476 346
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	7 078 135	3 831 127	3 135 754
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	3 758 961	558 861	246 260
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	3 758 961	558 861	246 260
	Прочие	12103	-	-	-
	Краткосрочные	12104	-	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	-	-	-

	Прочие	12106			
	Материалы	12107	-	-	35
	Товары	12108	-	47	47
	Основное производство	12109	13 584	-	-
	Расходы будущих периодов	12110	33 371	-	-
	Земельные участки под долевое строительство	12111	3 272 219	3 272 219	2 889 412
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 242	854	854
5.1	Дебиторская задолженность	1230	6 520 340	267 021	24 204
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	5 628 069	-	-
	Расчеты с дольщиками	12302	5 628 069	-	-
	Краткосрочные:	12303	892 271	267 021	24 204
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12304	-	-	-
	Расчеты с дольщиками	12305	-	-	-
	Прочие	12306			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12307	891 598	266 472	20 922
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12308	522	522	3 249
	Расчеты по налогам и сборам	12309	84	27	27
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12310	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12311	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	67	-	6
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	290	18	42
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	290	18	42
	Прочие оборотные активы	1260	534 498	1	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	1	1	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	534 497	-	-
	Итого по разделу II	1200	14 134 505	4 099 021	3 160 854
	БАЛАНС	1600	14 134 701	4 113 978	3 637 200

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	39 750	39 750	39 750
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	100 000	100 000	100 000
	Резервный капитал	1360	-	-	1 988
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	27 503	(626)	(1 960)
	Итого по разделу III	1300	167 253	139 124	139 778
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	7 268 729	226 321	77 726
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 817 029	-	-
	Долгосрочные займы	14102	451 700	226 321	77 726
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3	2	1
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 628 070	-	-
5.3	Обязательства перед дольщиками	14501	5 628 070	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 896 802	226 323	77 727
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 070 569	3 748 528	3 419 696
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	838 710	3 523 661	3 418 600
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	7 684	714	1 096
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	1	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	2	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	224 175	224 150	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	77	2	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	77	2	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
5.3	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 070 646	3 748 530	3 419 696
	БАЛАНС	1700	14 134 701	4 113 978	3 637 200



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"		35362120		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810747019		
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	534 497	505
6	Себестоимость продаж	2120	(473 846)	(514)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	60 651	(9)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(11 359)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	49 292	(9)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	(591)
	Прочие доходы	2340	-	-
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427		
	Прочие расходы	2350	(841)	(183)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	48 451	(783)
	Налог на прибыль	2410	(20 321)	129
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 560)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(14 761)	129
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	28 130	(654)

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	28 130	(654)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
35362120	
7810747019	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская" Форма по ОКУД 0710004
 Дата (число, месяц, год) 31 12 2022
 по ОКПО 35362120
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7810747019
 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

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	39 750	-	100 000	1 988	(1 960)	139 778
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(654)	(654)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	(654)	(654)
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	-	-	-	X	-	-
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	(1 988)	1 988	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	39 750	-	100 000	-	(626)	139 124
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	28 130	28 130
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	28 130	28 130
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	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	39 750	-	100 000	-	27 503	167 253

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 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	-	-	-

На 31 декабря 2021 г.

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	167 253	139 124	139 778



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710005	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	35362120		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	7810747019		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
			по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
			по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 896	-
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	5 896	-
Платежи - всего	4120	(6 913 437)	(146 224)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 267 321)	(123 202)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 119)	(316)
процентов по долговым обязательствам	4123	(25 163)	-
налога на прибыль организаций	4124	(269)	-
НДС (сальдо)	4125	(603 214)	-
прочие платежи	4129	(16 351)	(22 706)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 907 541)	(146 224)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 044 463	146 200
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 044 463	146 200
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	(136 650)	-
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	(136 650)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 907 813	146 200
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	272	(24)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	18	42
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	290	18
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 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 и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	54	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-
Исключительное право владельца на товарный знак Pulse Premier	5101	за 2022г.	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-
	5111	за 2021г.	-	-	54	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
		5120	-	-
Всего	5121	-	-	-
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 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.	54	-	-	-	54
	5190	за 2021г.	-	54	-	-	54
в том числе:	5181	за 2022г.	54	-	-	-	54
	5191	за 2021г.	-	54	-	-	54
PULSE PREMIER							

2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
в том числе:	5270	-	-	-	-
	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	-	-	382 807
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	24 463	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	3 831 127	-	3 831 127	3 254 910	(7 902)	-	X	7 078 135	-	7 078 135	
	5420	за 2021г.	3 135 754	-	3 135 754	695 416	(43)	-	X	3 831 127	-	3 831 127	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	269	(269)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	35	-	35	8	(43)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	47	-	47	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	47	-	47	-	(47)	-	-	47	-	47	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	13 584	-	-	-	13 584	-	13 584	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	40 957	(7 586)	-	-	33 371	-	33 371	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	5407	за 2022г.	558 861	-	558 861	3 200 100	-	-	-	3 758 961	-	3 758 961	
	5427	за 2021г.	246 260	-	246 260	312 601	-	-	-	558 861	-	558 861	
Земельные участки под долевым строительством	5408	за 2022г.	3 272 219	-	3 272 219	-	-	-	-	3 272 219	-	3 272 219	
	5428	за 2021г.	2 889 412	-	2 889 412	382 807	-	-	-	3 272 219	-	3 272 219	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		237 300	3 300 251	2 889 391	2 889 391
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440				
в том числе:					
Земельный участок г. СПб, Дальневосточный проспект, 78:12:06333102:11043	5441	-	81 640	-	-
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:11044	5442	-	91 229	-	-
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5083	5443	-	2 346	2 346	2 346
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5084	5444	-	1 296 595	1 296 595	1 296 595
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5085		-	2 236	2 236	2 236
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5086		-	1 989	1 989	1 989
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5087		-	2 017	2 017	2 017
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5088		-	2 017	2 017	2 017
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5089		-	27	27	27
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5090		-	892	892	892
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5091		-	18 685	18 685	18 685
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5092		-	18 569	18 569	18 569
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5093		-	2 181	2 181	2 181
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5094		-	1 975	1 975	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5095		-	119 545	119 545	119 545
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5097		-	443 457	443 457	443 457
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5099		-	6 599	6 599	6 599
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5100		-	1 975	1 975	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5101		-	1 975	1 975	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5102		-	1 975	1 975	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5103		-	382 807	382 807	382 807
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5104		-	5 940	5 940	5 940
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5105		-	314 625	314 625	314 625
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5106		-	114 153	114 153	114 153
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5107		-	18 136	18 136	18 136
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:06333102:5110		-	5 378	5 378	5 378

Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5111					261	261	261
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5112					3 485	3 485	3 485
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6349					20 619	20 619	20 619
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6350					5 199	5 199	5 199
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6352					30 977	30 977	30 977
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6353					35 394	35 394	35 394
Вспомогательные корпуса (Октябрьская наб., 38)					6 319	6 319	-
Здание цеха утилизации, отделения синтеза (Октябрьская наб., 38)					21 734	21 734	-
Здание цеха утилизации, отделения синтеза (Октябрьская наб., 38)					-	-	91 092
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5109					-	-	81 777
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:4251				219 000	219 000	219 000	219 000
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:4252				18 300	18 300	18 300	18 300
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445			2 333 633	3 062 971	2 337 486	
в том числе:							
Земельный участок г. СПб, Дальневосточный проспект, 78:12:0633102:11043	5446				81 640	81 640	-
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:11044	5447			91 229	91 229	91 229	-
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5083	5448				2 346	2 346	2 346
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5084	5449			1 296 595	1 296 595	1 296 595	
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5085					2 236	2 236	2 236
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5086					1 989	1 989	1 989
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5087					2 017	2 017	2 017
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5087					2 017	2 017	2 017
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5089					27	27	27
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5090					892	892	892
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5091					18 685	18 685	18 685
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5092					18 589	18 589	18 589
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5093					2 181	2 181	2 181
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5094					1 975	1 975	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5095				119 545	119 545	119 545	119 545
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5097				443 457	443 457	443 457	443 457
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5099					6 599	6 599	6 599

Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5100	-	1 975	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5101	-	1 975	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5102	-	1 975	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5103	382 807	382 807	-
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5104	-	5 940	5 940
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5105	-	314 625	-
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5106	-	114 153	114 153
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5107	-	18 136	18 136
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5110	-	5 378	5 378
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5111	-	261	261
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5112	-	3 485	3 485
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6349	-	20 619	20 619
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6350	-	5 199	5 199
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6352	-	30 977	30 977
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6353	-	35 394	35 394
Вспомогательные корпуса (Октябрьская наб., 38) Здание цеха утилизации, отделения синтеза (Октябрьская наб., 38)	-	6 319	-
	-	21 734	-
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5096	-	-	91 092
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5109	-	-	81 777

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	261	-
Расходы на оплату труда	5620	764	-
Отчисления на социальные нужды	5630	234	-
Амортизация	5640	745	-
Прочие затраты	5650	483 201	514
Итого по элементам	5660	485 205	514
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	47	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	485 252	514

* - 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	2	80	(5)	-	77
в том числе:						
оценочный резерв ежегодных отпусков	5701	2	80	(5)	-	77

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	4 970 366	-	-
в том числе:				
аккредитивы	5801	522 533	-	-
эскроу-счета	5802	4 447 833	-	-
Выданные - всего	5810	1 918 614	3 062 971	3 132 041
в том числе:				
Залог	5811	1 918 614	3 062 971	3 132 041



Руководитель
Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская» (ООО «Сэтл Октябрьская» (далее по тексту – Общество) образовано путем реорганизации ЗАО «Аверс» в форме преобразования 09 января 2019 года, о чем сделана соответствующая запись в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером № 2197847048694.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл Сити"	39 750	100
Всего	39 750	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, наб. Ушаковская, д.3, корпус 1, стр. 1, офис 611.

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:

- деятельность заказчика-застройщика;
- осуществление функций заказчика строительства (технического заказчика);
- сдача имущества в аренду;
- 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:

- 1 человек в 2022 году;
- 1 человек 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 31.12.2021 г. № 1-УП.

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

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

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. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы

Основные средства, инвестиционная недвижимость

Организацией к основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям п. 4,5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 руб. за единицу.

Объекты недвижимого имущества, учитываемые Организацией в составе основных средств, предназначенные исключительно для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе инвестиционной недвижимости.

Объект основных средств (инвестиционной недвижимости) при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств и инвестиционной недвижимости учитываются по балансовой стоимости.

Начисление амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов основных средств (инвестиционной недвижимости) 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.

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов, (например, расчет с перечнем и количеством материалов, которые будут получены от ликвидации объекта ОС);
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников (например прайс листы организаций, осуществляющих торговлю б/у транспортными средствами, оборудованием и т.д.)
- на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:

- если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
 - на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
 - объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

Проверка на обесценение объектов основных средств и инвестиционной недвижимости осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств (инвестиционной

недвижимости) резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерском балансе основные средства и инвестиционная недвижимость показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки 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.

В связи с началом применения с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на 31.12.2021г. (конец периода, предшествующего отчетному).

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.

В составе финансовых вложений также учитывается стоимость имущественного права требования, приобретенного Организацией (дольщиком) на основании заключенного договора долевого участия в строительстве в целях последующей перепродажи третьим лицам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (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.

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству ЖК (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (заработная плата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относятся в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству ЖК (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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).

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);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- косвенные налоги.

14. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается:

- сумма вклада в имущество, полученного от участника.

15. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- 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 разнице 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, определяется по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (дате подписания акта приемки-передачи объекта 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 объекта).

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 прочего имущества;
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- 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;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- результат обесценения основных средств и восстановления обесценения;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- 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, закреплен метод начисления амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости, закреплен 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), закреплен 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; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;

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

III. Раскрытие существенных показателей

21. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, 1.4 «Наличие и движение результатов НИОКР», 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

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 операционную 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 балансовой стоимости.

23. Запасы

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

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

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

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 892 231 тыс. руб.
на 31 декабря 2021 года 266 472 тыс. руб.
на 31 декабря 2020 года 20 922 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.

По состоянию на отчетную дату Организацией получено следующие разрешения на строительство:

- от 23.12.2021г. № 78-012-0488-2021 Многоквартирного жилого дома. Многоэтажного гаража со встроенными помещениями обслуживания на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5097) 32 325 кв.м.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

- от 22.07.2022г. № 78-012-0505-2022 Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами. Многоуровневый гараж со встроенными помещениями обслуживания. 1, 2 этапы строительства на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5084) 94 513 кв.м.

- от 30.11.2022г. № 78-012-0512-2022 Дошкольная образовательная организация на 190 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:11044) 6 650 кв.м.

В составе запасов Организации также отражена стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на строительство:

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Стоимость (тыс.руб.)		
			На 31.12.22	На 31.12.21	На 31.12.20
78:12:0633102:5083	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	171	2 345,89	2 345,89	2 345,89
78:12:0633102:5084	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	94 513	-	1 296 595,17	1 296 595,17
78:12:0633102:5085	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	163	2 236,14	2 236,14	2 236,14
78:12:0633102:5086	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	145	1 989,21	1 989,21	1 989,21
78:12:0633102:5087	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5088	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5089	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2	27,43	27,43	27,43
78:12:0633102:5090	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	65	891,71	891,71	891,71
78:12:0633102:5091	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 362	18 684,86	18 684,86	18 684,86
78:12:0633102:5092	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 355	18 588,83	18 588,83	18 588,83
78:12:0633102:5093	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	159	2 181,27	2 181,27	2 181,27
78:12:0633102:5094	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5095	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 714	119 544,72	119 544,72	119 544,72
78:12:0633102:5096	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 640	-	-	91 092,14
78:12:0633102:5097	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	32 325	-	-	443 456,86
78:12:0633102:5099	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	481	6 598,69	6 598,69	6 598,69
78:12:0633102:5100	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5101	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5102	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5103	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	27 904	382 806,51	382 806,51	-
78:12:0633102:5104	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	433	5 940,19	5 940,19	5 940,19
78:12:0633102:5105	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	22 934	314 624,58	314 624,58	314 624,58

ООО «Специализированный застройщик «Стл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

78:12:0633102:5106	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 321	114 153,27	114 153,27	114 153,27
78:12:0633102:5107	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 322	18 136,11	18 136,11	18 136,11
78:12:0633102:5109	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 961	-	-	81 777,15
78:12:0633102:5110	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	392	5 377,72	5 377,72	5 377,72
78:12:0633102:5111	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	19	260,65	260,65	260,65
78:12:0633102:5112	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	254	3 484,54	3 484,54	3 484,54
78:12:0633102:6349	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 503	20 619,2	20 619,2	20 619,2
78:12:0633102:6350	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	379	5 199,38	5 199,38	5 199,38
78:12:0633102:6352	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 258	30 976,81	30 976,81	30 976,81
78:12:0633102:6353	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 580	35 394,23	35 394,23	35 394,23
78:12:0633102:4251	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	13 212	219 000	219 000	219 000
78:12:0633102:4252	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 103	18 300	18 300	18 300
78:12:0633102:1104 3	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 951	81 640	81 640	-
78:12:0633102:1104 4	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 650	-	91 229	-

24. 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.

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 39 750 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.
Вклад участника в имущество Общества	100 000	100 000	100 000

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.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена с учётом 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. 5 628 069 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:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	6 817 029	368 950
2021 г.	0	148 595
2020 г.	0	51 645

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	0	136 650
2021 г.	0	0
2020 г.	0	0

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.22г.	на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
Кредиторы:					
ООО «ИК Сэтл»	руб.	30.06.2028	0	30 871	28 476
ООО «Сэтл Сити»	руб.	31.12.2026	451 700	195 450	49 250
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.12.2027	1 076 975	0	0
Банк ВТБ ПАО	руб.	30.06.2026	5 740 054	0	0
Итого:	Х	Х	7 268 729	226 321	77 726
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0
Итого:	Х	Х	0	0	0

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

- за 2022г. в сумме 159 742 тыс. руб.;
- за 2021г. в сумме 1 804 тыс. руб.
- за 2020г. в сумме 0 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. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 6 921 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 0 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями заключенных договоров по причине отсутствия необходимости финансирования в указанных суммах в текущем периоде представлена в таблице:

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022г.	
ООО «ИК Сэтл»	Дог. № 29-06-18/ИКАВ от 29.06.2018	76 050	
ООО «Сэтл Сити»	Дог. № 2020-08-21 от 21.08.2020	298 300	
Банк ВТБ ПАО	Дог. № КС-2022/7 от 25.02.2022	4 423 946	
Банк ВТБ ПАО	Дог. № КС-2022/109 от 14.12.2022	34 958 954	
Итого	X	39 757 250	

28. Информация, связанная с использованием денежных средств

Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2022 году, 2021 году, в 2020 году не осуществлялось.

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:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2):	48 451	(783)
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	48 451	(783)
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего (п.2.1 + п.2.2):	9 690	(157)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	9 690	(157)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	10 631	28
4	Расход (доход) по налогу на прибыль (п.2 + п.3)	20 321	(129)
5	Отложенный налог на прибыль – всего (п.5.1+п.5.2+п.5.3):	(14 761)	129
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(14 761)	129
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

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	(5 560)	0

Расчёты по налогу на прибыль производятся в соответствии с ПБУ 18/02.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2022 году получена прибыль до налогообложения в сумме 48 451 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль составила за 2022 год 9 690 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 5 560 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2022 год:

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2022	Возникло	Погашено	Остаток на 31.12.2022
Сумма отложенного налогового актива, всего, в т.ч.:	14 901	-	(14 760)	141
- по внеоборотным активам	141	-	-	141
- по основным средствам	-	-	-	-
- расходы будущих периодов	14 760	-	(14 760)	-
Сумма отложенного налогового обязательства, всего, в т.ч.:	2	1	-	3
- по внеоборотным активам	2	1	-	3
Итого:	14 903	1	(14 760)	144

Сверка по налогу на прибыль (текущая ставка по налогу на прибыль – 20%) (тыс. руб.):

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2022 год, тыс. Руб..
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	48 451
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	9 690
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	14 761
5	Текущий налог на прибыль	5 560

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 году получен убыток до налогообложения в сумме (783) тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль составила за 2021 год (157) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 0 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2021 год:

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2021	Возникло	Погашено	Остаток на 31.12.2021
Сумма отложенного налогового актива, всего, в т.ч.:	14 771	260	(130)	14 901

ООО «Специализированный застройщик «Стл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2021	Возникло	Погашено	Остаток на 31.12.2021
- по внеоборотным активам	10	131	-	141
- по основным средствам	130	-	(130)	-
- расходы будущих периодов	14 631	129	-	14 760
Сумма отложенного налогового обязательства, всего, в т.ч.:	1	(1)	-	2
- по внеоборотным активам	1	(1)	-	2
Итого:	14 772	259	(130)	14 903

Сверка по налогу на прибыль (текущая ставка по налогу на прибыль – 20%) (тыс. руб.):

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2021 год, тыс. руб.
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	(783)
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	(157)
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	129
5	Текущий налог на прибыль	-

31. 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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

32. Прочие обязательства

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

В составе статьи 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

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

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.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2022г. (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.
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.1	28 603	28 603	28 603	28 603	28 603
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.2	49 932	49 932	49 932	49 932	49 932
Октябрьская наб., 38, Очередь 1 (:5097), Паркинг	16 978	16 978	16 978	16 978	16 978
Октябрьская наб., 38, Очередь 1, (:5097), Корпус 1	438 984	438 984	438 984	378 333	378 333
Итого	534 497	534 497	534 497	473 846	473 846

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	534 497	0
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	0	505
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	534 497	505

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	473 846	0
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	0	514
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	473 846	514

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2022год		2021 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам	-	(22)	-	(44)
Услуги банков	-	-	-	(9)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Наименование прочих доходов/расходов	2022год		2021 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Штрафы, пени, неустойки	-	(26)	-	(129)
Прочие доходы и расходы	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	(591)
Прочий НДС за счёт собственных средств	-	(737)	-	-
Потери и недостачи от порчи ценностей	-	(47)	-	
Прочие доходы и расходы	-	(9)	-	
Итого	0	(841)	0	(773)

36. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО "Сэтл Сити"	Юридическое лицо контролирует 100 % доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «СЭТЛ»	
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 «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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 «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 «Сtereo-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 Проект»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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 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 «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 основному обществу
1	2	3	4
4120	Платежи – всего	(6 913 437)	(3 153 272)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

	Название строки	За отчетный период (2022г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуг.	(6 267 321)	(3 153 272)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций (с основным обществом)	(6 907 541)	(3 153 272)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	368 950	146 200
4311	получение кредитов и займов	368 950	146 200
4320	Платежи – всего	(136 650)	0
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(136 650)	0
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций (с основным обществом)	232 300	146 200
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период (с основным обществом)	(6 675 241)	(3 007 072)

За отчетный период Общество осуществляло операции по приобретению товаров, работ, услуг у следующих связанных сторон:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	
	2022г.	2021г.
Приобретение работ, услуг, всего, в т.ч.	2 914 912	335 511
ИК Сэтл ООО /ФО	6	1
Петербургская недвижимость КБ	450	543
Сэтл Групп ООО	39 109	156
Сэтл Сити ООО	0	224 150
Сэтл Строй ООО	2 648 904	110 661
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	226 443	0
Приобретение материалов, товаров, всего, в т.ч.	80	0
Сэтл Строй ООО	80	0
Аренда имущества, всего, в т.ч.	2 054	1 822
Сэтл Эстейт ООО	2 054	1 822
Итого:	2 917 046	337 333

Кредиторская задолженность связанных сторон на отчетную дату составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Кредиторская задолженность	
	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ИК Сэтл ООО	8	2
Петербургская недвижимость КБ	540	150
Сэтл Сити ООО	932 102	3 828 602
Сэтл Эстейт ООО	0	0
Сэтл Групп ООО	36 350	8
Сэтл Строй ООО	459 622	110 661
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	29 194	0
Итого	1 457 816	3 939 423

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Обществом заключены договора долевого участия в строительстве со следующими связанными сторонами:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Сумма заключенных договоров ДДУ (Д76.6 К86)	
	2022г.	2021 г.
ИК Сэтл ООО	11 000	0
Итого:	11 000	0

Обществом были получены/возвращены заемные средства по договорам займа со связанными сторонами (с учётом процентов):

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	За отчетный период (2022г.)	
	Получено заемных средств	Возвращено заемных средств
ИК Сэтл ООО	0	30 871
Сэтл Сити ООО	256 250	0
Итого	256 250	30 871

Задолженность перед связанными сторонами по займам, полученным (сч.67) составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Задолженность по займам полученным		
	на 31.12.21 г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.
ИК Сэтл ООО	0	30 871	28 476
Сэтл Сити ООО	931 580	195 450	49 250
Всего	931 580	226 321	77 726

Все расчеты производятся денежными средствами, по сроку согласно договорам, просроченной задолженности не имеется, срок до 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская задолженность связанных сторон на отчетную дату составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность	
	на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.
Сэтл Сити ООО	522	522
Сэтл Строй ООО	386 121	0
Итого	386 643	522

37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

тыс. руб.

Виды вознаграждений	2022г.	2021г.
Краткосрочные вознаграждения	6	6
Долгосрочные вознаграждения	-	-

Дивиденды за 2022 год не выплачивались.

38. 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 31.12.2022 г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

39. 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 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.

40. 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



Ерёменко И.А.

16 февраля 2023г.