

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
по ОКПО		22983345		
ИНН		7810719050		
по ОКВЭД 2		71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		12300	16	
по ОКЕИ		384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. № 3, корп. 1 стр. 1, оф. 618

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	94	220	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	94	220	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	96 980	97 810	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	97 075	98 030	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	18 015 539	8 601 647	2 809 454
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	3 304 453	2 364 559	1 318 148
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	3 304 453	2 364 559	1 318 148
	Краткосрочные	12103	10 706 648	2 382 396	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12104	10 706 648	2 382 396	5 312
	Готовая продукция	12105	49 728	-	-
	Земельные участки под доленое строительство	12105	3 954 710	3 854 692	1 491 306
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	68 067	23 641	-

	в том числе: НДС по приобретенным услугам	12201	68 067	23 641	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	13 450 776	6 448 669	1 741 897
	в том числе: Долгосрочные:	12301	3 543 849	4 484 653	1 726 948
	Расчеты с дольщиками	12302	3 543 849	4 484 653	1 726 948
	Краткосрочные:	12303	9 906 927	1 964 016	14 949
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12304	2 228	13	-
	Расчеты с дольщиками	12305	9 023 724	1 270 335	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12306	872 157	688 828	14 100
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12307	13	7	-
	Расчеты по налогам и сборам	12308	4 364	4 140	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	4 441	693	849
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 612 328	71 867	166
	Прочие оборотные активы	1260	2 033 411	682 713	168 321
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	38 190	81 165	8 992
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	1 995 221	601 548	159 329
	Итого по разделу II	1200	36 180 121	15 828 537	4 719 838
	БАЛАНС	1600	36 277 196	15 926 567	4 719 838

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	210	650 500	650 500
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 239 507	745 500	21 070
	Итого по разделу III	1300	1 239 817	1 396 100	671 670
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	8 367 232	6 380 886	1 779 735
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 461 922	3 531 423	655 871
	Долгосрочные займы	14102	1 905 310	2 836 491	1 121 050
	Проценты по долгосрочным займам	14103	-	12 972	2 814
	Отложенные налоговые обязательства	1420	102 778	107 007	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	3 543 849	4 484 653	1 726 948
	Обязательства перед дольщиками	14501	3 543 849	4 484 653	1 726 948
	Итого по разделу IV	1400	12 013 859	10 972 546	3 506 683
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	3 307 490	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	3 264 738	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	42 752	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	4 404 883	1 524 636	541 473
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 179 889	1 358 014	536 176
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	134 644	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	17 073	336	5 297
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	441	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	385	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	416 000	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	6 987	165 460	-
	Расчеты по вкладам в имущество с учредителями	15207	650 290	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	110 684	269 205	12
5.3	Прочие обязательства	1550	15 200 463	1 764 080	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	15 200 463	1 764 080	-
	Итого по разделу V	1500	23 023 520	3 557 921	541 485
	БАЛАНС	1700	36 277 196	15 926 567	4 719 838



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"		22983345		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810719050		
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	4 720 902	1 347 471
6	Себестоимость продаж	2120	(2 186 344)	(591 541)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 534 558	755 930
6	Коммерческие расходы	2210	(82 805)	(7 656)
6	Управленческие расходы	2220	(19 879)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 431 874	748 274
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 333	1 934
	Проценты к уплате	2330	(23)	(458)
	Прочие доходы	2340	129 744	6 349
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(56 253)	(21 571)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 514 675	734 528
	Налог на прибыль	2410	(370 668)	(10 098)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(374 068)	(901)
	отложенный налог на прибыль	2412	3 399	(9 198)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 144 007	724 430

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	2 144 007	724 430
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
22983345	
7810719050	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	100	-	650 500	-	21 070	671 670
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	724 430	724 430
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	724 430	724 430
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	650 500	-	745 500	1 396 100
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 144 007	2 144 007
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 144 007	2 144 007
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 650 000)	(1 650 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	X
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	X
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	X
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	X
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 650 000)	(1 650 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	100	-	210	-	1 239 507	1 239 817

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 239 817	1 396 100	671 670



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
22983345		
7810719050		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 719 437	3 221 211
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	636 459	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия, договорам купли-продажи недвижимости	4114	11 035 168	3 057 855
прочие поступления	4119	47 810	163 356
Платежи - всего	4120	(13 209 032)	(7 740 109)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 468 279)	(7 504 106)
в связи с оплатой труда работников	4122	(22 413)	(8 847)
процентов по долговым обязательствам	4123	(311 435)	(189 306)
налога на прибыль организаций	4124	(374 292)	(10 310)
прочие платежи	4129	(32 613)	(27 540)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 489 595)	(4 518 898)
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	-	(395)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(395)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(395)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	10 672 718	7 840 532
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 672 718	7 840 532
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	(6 642 662)	(3 249 538)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 234 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 408 662)	(3 249 538)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 030 056	4 590 994
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 540 461	71 701
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	71 867	166
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 612 328	71 867
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

17 марта 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	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2021г.	-	-		-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-		-
	5171	за 2021г.	-	-		-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-		-
	5190	за 2021г.	-	-		-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-		-
	5191	за 2021г.	-	-		-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	1 086 328	-	(1 086 328)	-
	5250	за 2021г.	-	2 868 644	-	(2 868 644)	-
в том числе:							
Земельный участок 690 м2 78:40:0008501:10801 С/Пб территория "Предпортовый"	5241	за 2022г.	-	-	(5 041)	(5 041)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 7233 м2 78:40:0008501:10806 С/Пб территория "Предпортовый"	5242	за 2022г.	-	-	(52 846)	(52 846)	-
	5252	за 2021г.	-	-	(13 714)	(13 714)	-
Земельный участок 1877 м2 78:40:0008501:10819 С/Пб территория "Предпортовый"	5243	за 2022г.	-	-	(43 383)	(43 383)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 5520 м2 78:40:0008501:10821 С/Пб территория "Предпортовый"	5244	за 2022г.	-	-	(4 165)	(4 165)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 570 м2 78:40:0008501:10823 С/Пб территория "Предпортовый"	5245	за 2022г.	-	-	(499 561)	(499 561)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 68374 м2 78:40:0008501:10824 С/Пб территория "Предпортовый"	5246	за 2022г.	-	-	(256 000)	(256 000)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 35194 м2 78:40:0008501:10828 С/Пб территория "Предпортовый"	5247	за 2022г.	-	-	(15 782)	(15 782)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 2160 м2 78:40:0008501:10832 С/Пб территория "Предпортовый"	5248	за 2022г.	-	-	(78 800)	(78 800)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 10004 м2 78:40:0008501:10838 С/Пб территория "Предпортовый"	5249	за 2022г.	-	-	(2 959)	(2 959)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 405 м2 78:40:0008501:10840 С/Пб территория "Предпортовый"		за 2022г.	-	-	(36 941)	(36 941)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 5056 м2 78:40:0008501:10842 С/Пб территория "Предпортовый"		за 2022г.	-	-	(15 450)	(15 450)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 7028 м2 78:40:0008501:19787 С/Пб территория "Предпортовый"		за 2022г.	-	-	(55 235)	(55 235)	-
		за 2021г.	-	-	(113)	(113)	-
Земельный участок 32016 м2 78:40:0008501:19786 С/Пб территория "Предпортовый"		за 2022г.	-	-	(6 337)	(6 337)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 691 м2 78:40:0008501:13803 С/Пб территория "Предпортовый"		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 39981 м2 78:40:0008501:10653 С/Пб территория "Предпортовый" (Ленинские искры)		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Считыватель R20-Face с идентификацией по лицу 6 шт.		за 2022г.	262	-	-	(262)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 60703 м2 78:40:0008501:10804 С/Пб территория "Предпортовый"		за 2022г.	-	-	(556 623)	(556 623)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 60491 м2 78:40:0008501:10807 С/Пб территория "Предпортовый"		за 2022г.	-	-	(644 401)	(644 401)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

Земельный участок 42970 м2 78:40:0008501:10812 СПб территория "Предпортовый"	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	(448 561)	(448 561)
Земельный участок 39621 м2 78:40:0008501:10816 СПб территория "Предпортовый"	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	(451 390)	(451 390)
Земельный участок 69696 м2 78:40:0008501:10831 СПб территория "Предпортовый"	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	(767 407)	(767 407)

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	332 992	380 709	3 586 360
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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	8 601 647	-	8 601 647	14 361 845	(4 947 953)	-	X	18 015 539	-	18 015 539		
	5420	за 2021г.	2 809 454	-	2 809 454	6 890 277	(1 098 084)	-	X	8 601 647	-	8 601 647		
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	601	(162)	-	-	(439)	-	-		
	5421	за 2021г.	-	-	-	356	(35)	-	-	(321)	-	-		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	-	-	-	-	(642 010)	-	-	691 738	-	49 728		
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022г.	4 746 955	-	4 746 955	13 192 112	(4 222 976)	-	-	295 010	-	14 011 101		
	5425	за 2021г.	1 318 148	-	1 318 148	4 013 882	(585 396)	-	-	321	-	4 746 955		
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2022г.	-	-	-	82 805	(82 805)	-	-	-	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	7 656	(7 656)	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5407	за 2022г.	3 854 692	-	3 854 692	1 086 327	-	-	-	(986 309)	-	3 954 710		
	5427	за 2021г.	1 491 306	-	1 491 306	2 868 383	(504 997)	-	-	-	-	3 854 692		
Земельные участки под доленое строительство	5407	за 2022г.	3 854 692	-	3 854 692	1 086 327	-	-	-	(986 309)	-	3 954 710		
	5427	за 2021г.	1 491 306	-	1 491 306	2 868 383	(504 997)	-	-	-	-	3 854 692		

4.2. Запасы в залоге

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	4 484 653	-	40 940	-	(4 476 695)	-	-	-	-	3 494 951	-	-	3 543 849	-
	5521	за 2021г.	1 726 948	-	7 359 069	-	(3 331 029)	-	-	-	-	(1 270 335)	-	-	4 484 653	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	4 484 653	-	40 940	-	(4 476 695)	-	-	-	-	3 494 951	X	X	3 543 849	-
	5525	за 2021г.	1 726 948	-	7 359 069	-	(3 331 029)	-	-	-	-	(1 270 335)	X	X	4 484 653	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 964 016	-	11 820 441	-	(377 137)	-	-	-	(5 442)	(3 494 951)	-	-	9 912 369	(5 442)
	5530	за 2021г.	14 949	-	845 470	-	(166 738)	-	-	-	-	(1 270 335)	-	-	1 964 016	-
в том числе:	5511	за 2022г.	7	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	-
	5531	за 2021г.	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	688 628	-	547 483	-	(358 712)	-	-	-	(5 442)	-	-	-	877 599	(5 442)
	5532	за 2021г.	14 100	-	840 617	-	(165 889)	-	-	-	-	-	-	-	6 669	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	706	-	6 669	-	(706)	-	-	-	-	-	-	-	706	-
	5533	за 2021г.	849	-	706	-	(849)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2022г.	1 270 335	-	11 261 919	-	(13 579)	-	-	-	-	(3 494 951)	X	X	9 023 724	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 270 335	X	X	1 270 335	-
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2022г.	4 140	-	4 364	-	(4 140)	-	-	-	-	-	-	-	4 364	-
	5535	за 2021г.	-	-	4 140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 140	-
Итого	5500	за 2022г.	6 448 669	-	11 861 381	-	(4 853 832)	-	-	-	(5 442)	X	-	-	13 456 218	(5 442)
	5520	за 2021г.	1 741 897	-	8 204 539	-	(3 497 767)	-	-	-	-	X	-	-	6 448 669	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	5 442	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	5 442	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погаше- ние					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	10 865 539	16 464 256	169 738	(12 890 851)	-	(2 697 601)	-	-	11 911 081
	5571	за 2021г.	3 506 683	14 922 766	199 464	(5 999 294)	-	(1 764 080)	-	-	10 865 539
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	3 531 423	10 637 318	169 183	(7 876 002)	-	-	-	-	6 461 922
	5572	за 2021г.	655 871	4 480 400	37 111	(1 641 959)	-	-	-	-	3 531 423
займы	5553	за 2022г.	2 849 463	35 400	555	(980 108)	-	-	-	-	1 905 310
	5573	за 2021г.	1 123 864	3 360 131	162 353	(1 796 885)	-	-	-	-	2 849 463
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	5555	за 2022г.	4 484 653	5 791 538	-	(4 034 741)	-	(2 697 601)	X	X	3 543 849
	5575	за 2021г.	1 726 948	7 082 235	-	(2 560 450)	-	(1 764 080)	X	X	4 484 653
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	3 288 716	30 678 798	171 478	(13 923 757)	-	2 697 601	-	-	22 912 836
	5580	за 2021г.	541 473	4 641 405	-	(3 658 242)	-	1 764 080	-	-	3 288 716
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 358 014	13 701 595	-	(11 879 720)	-	-	-	-	3 179 889
	5581	за 2021г.	536 176	4 474 783	-	(3 652 945)	-	-	-	-	1 358 014
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	134 644	-	-	-	-	-	-	134 644
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	777	17 073	-	(777)	-	-	-	-	17 073
	5583	за 2021г.	5 297	777	-	(5 297)	-	-	-	-	777
кредиты	5564	за 2022г.	-	3 264 738	171 478	(128 726)	-	-	-	-	3 307 490
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	165 845	6 987	-	(165 845)	-	-	-	-	6 987
	5586	за 2021г.	165 845	165 845	-	-	-	-	-	-	165 845
обязательства перед дольщиками	5567	за 2022г.	1 764 080	11 253 471	-	(514 689)	-	2 697 601	X	X	15 200 463
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	1 764 080	X	X	1 764 080
расчеты с учредителями по выплате доходов	5568	за 2022г.	-	1 650 000	-	(1 234 000)	-	-	X	X	416 000
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
расчеты по вкладам в имущество с учредителями	5569	за 2022г.	-	650 290	-	-	-	-	X	X	650 290
	5589	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-

Итого	5550	за 2022г.	14 154 255	47 143 054	341 216	(26 814 608)	-	X	34 823 917
	5570	за 2021г.	4 048 156	19 564 171	199 464	(9 657 536)	-	X	14 154 255

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	526	321
Расходы на оплату труда	5620	13 888	5 783
Отчисления на социальные нужды	5630	3 738	1 463
Амортизация	5640	126	42
Прочие затраты	5650	2 270 750	591 588
Итого по элементам	5660	2 289 028	599 197
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 289 028	599 197

* - 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	269 205	318 690	(358 542)	(118 669)	110 684
в том числе:						
Резервы отпусков	5701	196	1 137	(782)	(5)	546
Оценочный резерв (корпус 1.1)	5702	116 917	-	(74 753)	(42 164)	-
Оценочный резерв (корпус 1.2)	5703	114 395	-	(82 337)	(32 058)	-
Оценочный резерв (корпус 2)	5704	37 697	-	(3 895)	(33 802)	-
Оценочный резерв (корпус 3)	5705	-	135 071	(74 902)	(1 142)	59 027
Оценочный резерв (корпус 4)	5706	-	182 482	(121 873)	(9 498)	51 111

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	12 718 247	6 187 630	1 584 037
в том числе:				
Эскроу-счета	5801	11 449 527	6 187 630	1 584 037
Аккредитивы	5802	1 268 720	-	-
Выданные - всего	5810	1 600 002	2 170 000	287 000
в том числе:				
Земельные участки, переданные в залог	5811	1 600 002	2 170 000	287 000

9. Государственная помощь

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



Руководитель _____
 (подпись)

Еременко Илья
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	100,00	100
Всего	100,00	100

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

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

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

В 2022 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями обслуживания

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

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

Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2022 г.

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

Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2022 г.;

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

Планируемый срок окончания строительства – август 2023 г.;

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

Планируемый срок окончания строительства – август 2023 г.;

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

- № 78-008-0364-2020 от 24.12.2020 г. (малозэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 6)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

- Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2022 г.;
- № 78-008-0363-2020 от 24.12.2020 г. (малозэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 7)
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2023 г.;
- № 78-008-0365-2020 от 30.12.2020 г. (малозэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 8)
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2023 г.;
- № 78-008-0366-2020 от 30.12.2020 г. (малозэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 9)
Планируемый срок окончания строительства – март 2024 г.;
- № 78-008-0367-2020 от 30.12.2020 г. (малозэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 10)
Планируемый срок окончания строительства – июнь 2024 г.;
- № 78-008-0379-2021 от 09.11.2021 г. (дошкольная образовательная организация на 250 мест)
Планируемый срок окончания строительства – сентябрь 2022 г.;
- № 78-008-0394-2022 от 14.10.2022 г. (объект начального и среднего образования на 1375 мест)
Планируемый срок окончания строительства – август 2024 г.;

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

В июне 2022 г. получены разрешения на ввод в эксплуатацию и начаты передачи помещений дольщикам, малозэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями дома Корпус 3 (78-08-05-2022 от 10.06.2022 г.) и малозэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями Корпус 4 (№ 78-08-08-2022 от 30.06.2022 г.).

Также получено разрешение на ввод в эксплуатацию малозэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями Корпус 5 (№ 78-08-17-2022 от 19.12.2022 г.) и дошкольной образовательной организации на 250 мест (№ 78-08-18-2022 от 26.12.2022 г.)
№

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Генеральный директор Общества – Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

7 человек в 2022 году;

2 человека в 2021 году;

1 человек в 2020 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

6. Основа составления

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества № 1УП от 31.12.2021 г.

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

- основные средства;
- 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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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 первоначальной 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:

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

- 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 01.01.2022 г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, а единовременно корректирует в бухгалтерском учете балансовую стоимость основных средств на 31.12.2021г. (конец периода, предшествующего отчетному).

Вложения во внеоборотные активы

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

В составе вложений во внеоборотные активы учитываются:

- затраты по незаконченному капитальному строительству (созданию, дооборудованию, достройке, реконструкции, модернизации, техническому перевооружению);
- затраты на приобретение объектов основных средств (инвестиционной недвижимости);
- расходы на приобретение и создание НМА;
- затраты на регулярные плановые капитальные ремонты, технические осмотры и технические обслуживания объектов основных средств (инвестиционной недвижимости);
- затраты на получение активов в форме права пользования.

Организация не проводит переоценку стоимости вложений во внеоборотные активы.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется Организацией не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения с 01.01.2022г. Организацией ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются в бухгалтерском учете и отчетности перспективно.

9. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них 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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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.

10. Расходы будущих периодов

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

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

11. 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).

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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.

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- косвенные налоги.

13. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

14. 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.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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.

15. 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.

Обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы признается в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, если Общество как заказчик-застройщик обязано понести дополнительные расходы в отношении этого объекта (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера и т.п.) в соответствии с проектно-сметной документацией. Сумма обязательства 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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

16. Налогообложение

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

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

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

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

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

17. Признание доходов

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

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

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство 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 ОС и прочего имущества;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

18. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают:

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

19. Учет аренды

Учет у арендатора

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022г. включительно.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;
- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

Арендные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендные 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 случаях, когда срок аренды не установлен договором (бессрочный договор), либо у Организации имеется достаточная уверенность в продлении на более длительный срок договора аренды, заключенного на срок менее 12 месяцев, установлены следующие сроки аренды:

- для офисных помещений (коммерческой недвижимости) – 5 лет (60 месяцев);
- для автомобилей, стоимостью до 5 млн. руб. – 5 лет (60 месяцев);
- для прочих объектов Организация индивидуально оценивает срок аренды, в течение которого предполагается использовать арендуемое имущество

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;
- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;
- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет;
- ключевая ставка ЦБ РФ, увеличенная в 1,5 раза, либо среднемесячная фактическая ставка по кредитам, предоставляемым московскими банками (MIACR) публикуемая в ежемесячном бюллетене на сайте ЦБ РФ, в случае если нет доступной рыночной информации.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация арендатор не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году (не применяет ретроспективный пересчет), а одновременно на конец предыдущего года (31.12.2021г.) отражает по каждому договору аренды право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

20. Документы и документооборот

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичными учетные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В формах первичных учетных документов могут содержаться дополнительные реквизиты в целях получения необходимой информации для налогового учета. Организация использует

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

также унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные государственными органами. Первичные учетные документы, формы которых не утверждены Организацией, но использование которых согласовано сторонами в рамках заключенных договоров при условии содержания обязательных реквизитов, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», используются для отражения операций по договорам с контрагентами. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.

- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

Своевременное оформление первичных учетных документов, передачу их в установленные сроки для отражения в бухгалтерском учете, а также достоверность содержащихся в них данных обеспечивают лица, составившие и подписавшие указанные документы.

21. Изменения в учетной политике

В учетную политику Организации на 2022 г. 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 одновременно только на 31.12.2021г. с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.;

- ФСБУ 27/2021 применяется с 01.01.2022 года закреплён порядок оформления документов, исправления ошибок, утверждено уполномоченное лицо, на которого возложен контроль за документооборотом.

III. Раскрытие существенных показателей

22. Основные средства

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

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.

Вся сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, отражена Обществом по строке 12306 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» бухгалтерского баланса:

-на 31.12.2022 г. в размере 872 157 тыс. руб.,

-на 31.12.2021 г. в размере 688 828 тыс. руб.,

-на 31.12.2020 г. в размере 14 100 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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

24. Расходы будущих периодов

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

Наименование вида расходов	На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.		На 31.12.2020 г.	
	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	38 190	-	81 165	-	8 992	-
ИТОГО	38 190	0	81 165	0	8 922	0

25. Дебиторская задолженность

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

26. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

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

Наименование источника капитала	На 31.12.22 г.	На 31.12.21 г.	На 31.12.20 г.
Вклад участника в имущество Общества	210	650 500	650 500

Решением № 10/2022 от 26.12.2022 г. определено вернуть участнику Общества ранее произведенные вклады в имущество Общества в сумме 650 290 тыс. руб., в срок не позднее 31.12.2023 г.

27. Долгосрочные обязательства

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2022 год.

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

- на 31 декабря 2021 г. 3 543 849 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 4 484 653 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 1 726 948 тыс. руб.

28. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	10 637 318	35 400
2021 г.	4 480 400	3 360 132
2020 г.	655 871	1 115 539

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	7 706 819	966 581
2021 г.	1 604 848	1 644 689
2020 г.	-	-

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.22 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.21 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.20 г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «ИК Сэтл»	Руб.	30.06.2025	-	101 590	101 390
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	17.04.2024 г.	1 905 310	1 905 310	-
ООО «Сэтл»	Руб.	06.10.2025	-	829 591	1 019 660
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-
<i>Кредиторы</i>					
ПАО «Банк Санкт- Петербур»	Руб.	31.12.2024	9 726 660	3 531 423	655 871
Итого:	Х	Х	11 631 970	6 367 914	1 776 921
В том числе со сроком погашения до 1 года			3 264 738	-	-

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2022 год.

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022 г.
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-000610 от 18.02.2021 г.	910 579
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-000609 от 18.02.2021 г.	569 025
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-000607 от 18.02.2021 г.	514 026
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021930 от 11.08.2021 г.	1 394 871
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021931 от 11.08.2021 г.	652 478
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021932 от 11.08.2021 г.	624 890
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021935 от 11.08.2021 г.	1 294 279
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021936 от 11.08.2021 г.	809 087
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-22-019072 от 01.07.2022 г.	200 014
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-22-038118 от 07.12.2022 г.	1 039 789
ООО «Инвестиционная компания Сэтл»	Договор № 15-02-19/ИКСИС3 от 15.02.2019 г.	348 410
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-112 беспроцентного займа от 20.10.2020г.	22 509
ООО «Сэтл Групп»	Договор № СГ-493 от 21.04.2021 г.	0
Итого	X	8 379 957

29. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

тыс. руб.

Показатели	2022 год	2021 год	2020 год
Размещено на депозитных счетах	17 884 700	3 464 000	-
Возвращено с депозитных счетов	15 336 700	3 400 000	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	2 612 000	64 000	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	8 814	1 857	-

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах, отражены в бухгалтерском балансе: по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2022г. в сумме 2 612 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2021г. в сумме 64 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2020г. в сумме 0 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2022 год.

30. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

31. Налогообложение

Налог на прибыль

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

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2):	2 514 675	734 528
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	2 514 675	146 907
1.2	- облагаемая по ставке 0% *	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:	502 935	146 907
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20%	502 935	146 907
2.2	- рассчитанный по ставке 0%	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(132 266)	(136 808)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	370 669	10 099
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	3 399	(9 198)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	3 399	(9 198)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности 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 (п.4+п.5)	374 068	901

За 2022 год, руб.

Счет	Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	Отложенные налоговые активы	97 809 808,68		100 208 078,01	101 037 474,96	96 980 411,73	
	Оценочные обязательства и резервы	53 802 076,20		22 027 602,80	53 802 076,20	22 027 602,80	
	Резервы сомнительных долгов			1 088 344,39		1 088 344,39	
	Убыток текущего периода			3 227 666,28	3 227 666,28		
	Прочие расходы	44 007 732,48		73 864 464,54	44 007 732,48	73 864 464,54	
Итого		97 809 808,68		100 208 078,01	101 037 474,96	96 980 411,73	

Счет	Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77	Отложенные налоговые обязательства		107 007 408,92	103 179 918,83	98 951 063,66		102 778 553,75
	Внеоборотные активы		64 064 612,29	60 237 122,20	23 335 022,13		27 162 512,22
	Готовая продукция				1 957 666,18		1 957 666,18
	Прочие расходы		42 942 796,63	42 942 796,63	73 658 375,35		73 658 375,35
Итого			107 007 408,92	103 179 918,83	98 951 063,66		102 778 553,75

За 2021 год, руб.

Счет	Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	Отложенные налоговые активы			97 809 808,68		97 809 808,68	
	Оценочные обязательства и резервы			53 802 076,20		53 802 076,20	
	Прочие расходы			44 007 732,48		44 007 732,48	
Итого				97 809 808,68		97 809 808,68	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2022 год.

Счет	Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств							
77	Отложенные налоговые обязательства				107 007 408,92		107 007 408,92
	Внеоборотные активы				64 064 612,29		64 064 612,29
	Прочие расходы				42 942 796,63		42 942 796,63
	Итого				107 007 408,92		107 007 408,92

32. Кредиторская задолженность

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

33. Прочие краткосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2022г. 15 200 463 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021г. 1 764 080 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020г. 0 тыс. руб.

34. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

2022 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2022 год.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявлен ной выручки на 31.12.2022г.	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.
Ново-Сергиево 3, Очередь 1, уч.17 (:10817)	245 027	-	-	204 189	-
Ново-Сергиево 3, Очередь 2, уч.18 (:10822)	23 060	-	-	19 217	-
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 3, уч.39 (кад.№ :10836)	193 826	73 590	3 497	162 680	60 856
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 4, уч.40 (кад.№ :10839)	184 589	64 911	5 595	168 197	58 610
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841)	690 639	525 001	690 639	573 403	422 075
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831)	671 017	576 367	671 017	533 660	454 723
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816)	161 467	132 065	161 467	159 942	130 541
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812)	135 108	121 646	135 108	133 619	120 157
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807)	175 776	170 169	175 776	164 497	158 890
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804),	152 121	147 295	152 122	139 887	135 061
Итого	2 632 630	1 811 044	1 995 221	2 259 292	1 540 913

2021 год тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2021г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2021г.		С начала строительства	в т.ч. в 2021г.
Ново-Сергиево 3, Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.1	128 869	63 119	21 913	107 391	52 599
Ново-Сергиево 3, Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.2	116 158	34 652	22 530	96 799	28 877
Ново-Сергиево 3, Очередь 2, уч.18 (:10822), Корпус 2	23 060	12 238	3 606	19 217	10 198
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 3, уч.39 (кад.№ :10836)	120 236	119 487	120 236	101 824	101 075

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2021г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2021г.		С начала строительства	в т.ч. в 2021г.
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 4, уч.40 (кад.№ :10839)	119 678	119 177	119 678	109 587	109 022
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841), Корпус 1	80 174	80 174	80 174	78 993	78 993
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841), Корпус 2	78 407	78 407	78 407	68 060	68 060
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841), Корпус 3	7 057	7 057	7 057	4 274	4 274
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831), Корпус 1	45 625	45 625	45 625	38 083	38 083
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831), Корпус 2	5 311	5 311	5 311	4 426	4 426
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831), Корпус 3	22 285	22 285	22 285	18 571	18 571
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831), Корпус 4	21 428	21 428	21 428	17 857	17 857
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816), Корпус 1	23 837	23 837	23 837	23 837	23 837
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816), Корпус 2	5 564	5 564	5 564	5 564	5 564
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812), Корпус 1	6 347	6 347	6 347	6 347	6 347
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812), Корпус 2	6 165	6 165	6 165	6 165	6 165
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812), Корпус 3	950	950	950	950	950
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807), Корпус 1	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807), Корпус 2	968	968	968	968	968
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь	1 876	1 876	1 876	1 876	1 876

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2021г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2021г.		С начала строительства	в т.ч. в 2021г.
9, уч. 7 (кад.№ :10807), Корпус 3					
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804), Корпус 1	2 629	2 629	2 629	2 629	2 629
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804), Корпус 2	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197
Итого	821 585	662 257	601 548	718 379	585 396

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

Информация о выручке представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	3 264 461	1 347 471
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	1 245	-
Реализация квартир и нежилых помещений	1 455 196	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	4 720 902	1 347 471

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	1 544 335	591 541
Реализация квартир и нежилых помещений	642 009	
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	2 186 344	591 541

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2022год		2021год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств (корректировка оценочного обязательства по расходам по достройке жилого дома)	118 664	-	6 349	19 693
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	27 822	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Наименование прочих доходов/расходов	2022год		2021год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Налоги и сборы	-	3 973	-	-
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	-	5 442	-	-
Расходы, связанные с получением кредитов	-	6 130	-	1 516
Подарки сотрудникам	-		-	-
Штрафы, пени, неустойки	691	2 272	-	316
Прочие доходы и расходы	-	225	-	46
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	10 389	10 389		
Итого	129 744	56 253	6 349	21 571

37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
ООО «Сэтл Сити»	Юридическое лицо и перечисленные юридические лица контролируются (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом – Шубаревым М.В.
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»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
АО «Коммерческий комплекс»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «Костюшко 19»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Престиж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»	
ООО «Созидание»	
ООО «Спецавтопарк»	
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	
ООО «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 «Стерео-2»	
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»	
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»	
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»	
ООО «Строительная компания «Каменка»	
ООО «Сэтл Актив»	
ООО «Сэтл 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.

В 2022 г. Обществом выплачены дивиденды в пользу основного общества в размере 1 234 000 тыс. руб.

Информация о денежных потоках организации с основным обществом

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (2022г.)	Из графы 3, в том числе, по

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2022 год.

			основному обществу
1	2	3	4
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления - всего	35 400	35 400
4311	получение кредитов и займов	35 400	35 400
4320	Платежи – всего:	(2 098 991)	(2 098 991)
4322	на уплату дивидендов	(1 234 000)	(1 234 000)
4323	возврат кредитов и займов	(864 991)	(864 991)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(2 063 591)	(2 063 591)

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

2022 год

тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г. Дт	Сальдо на 01.01.2022 г. Кт	Обороты за 2022 г, Дт	Обороты за 2022 г, Кт	Сальдо на 31.12.22 г., Дт	Сальдо на 31.12.22 г., Кт
ООО «ИК Сэтл»						
Договор займа	-	114 559,9	115 114,5	554,6	-	-
Договора ДДУ	33 400	28 000	-	-	33 400	28 000
Договор аренды	-	-	130	130	-	-
Агентский договор	-	31	-	443,4	-	474,4
ООО "Сэтл инвест"						
Договора приобретения и аренды земельных участков с правом выкупа	-	8 666	512 346,5	1 208 071,7	-	704 391,2
Агентские договора	-	27 946	27 946	46 882,2	-	46 882,2
ООО «Практикс консалтинг и Брокеридж»						
Договора на оказание услуг	-	6 720,0	12 773,5	6 053,5	-	-
ООО «Сэтл»						
Договор займа	-	829 591	864 991	35 400	-	-
ООО «КБ «Петербургская недвижимость»						
Договора на оказание услуг	-	899	2 532,3	3 377,5	-	1 744,2
ООО «Сэтл Групп»						
Договор займа	-	1 905 310	128 725,9	171 477,9	-	1 948 062
Договора на оказание услуг	-	56 523	107 843,6	51 385,8	-	65,2
ООО «Сэтл Сити»						
Договор поставки	-	22	-	38,3	-	60,3
ООО «Сэтл Строй»						
Агентский договор	-	95 862	932 253,4	874 160	-	37 768,6
Договора подряда	-	917 681	12 437 863,2	13 302 507,8	-	1 782 325,6
Договора на оказание услуг технического заказчика	-	71 239	111 853,1	200 787,8	-	160 173,7
Договора поставки	-	159	5,8	170,9	-	324,1
ООО «Сэтл Эстейт»						
Договор аренды	-	-	5 713	5 713	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2022 год.

ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»						
Договора на оказание услуг	-	54 484	875 583,9	897 084,2	-	75 984,3
ООО «Строительная компания «Каменка»						
Договор поставки	-	-	-	14,4	-	14,4

2021 год тыс. руб.

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

38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

тыс. руб.

	Основной управленческий персонал	2022 г.	2021 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	53	51

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

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

39. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Предполагаемый срок исполнения признанных оценочных обязательств не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Условные обязательства и активы

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

40. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

В 2022 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику, что привело к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысило 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.

41. 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



Еременко И.А.

«17» марта 2023 г.