

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"	ИНН	42317828		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810781309		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. № 3, корп. 1 стр. 1, оф. 612				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 392	168	-
	в том числе:				
1.1	Нематериальные активы в организации	11101	1 333	-	-
1.5	Приобретение нематериальных активов	11102	59	168	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	114 937	135 893	17 585
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	47 544	16 553	13 585
2.2	Приобретение объектов основных средств	11502	66 640	119 340	4 000
	Арендованное имущество	11503	-	-	-
2.1	Право пользования активами	11504	753	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 297	-	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	127 626	136 061	17 587
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	5 825 086	4 349 270	75 843
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	-	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	1 878 218	402 402	75 843
	Земельные участки под строительство	12103	3 946 868	3 946 868	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 997	48 721	1 925
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	10 590	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	236	199	-
	НДС по приобретенным услугам	12203	1 761	37 932	1 925
5.1	Дебиторская задолженность	1230	11 707 280	1 193 301	1 536 850
	в том числе:				
	Долгосрочные:				
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	-	-
	Расчеты с дольщиками	12303	8 027 481	-	-
	Прочие	12304			
	Краткосрочные:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12306	3 679 799	1 193 301	1 536 850
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12307	3 672 233	1 191 651	1 536 655
	Расчеты по налогам и сборам	12308	1 888	383	126
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	890	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	4 788	1 267	69
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	75 988	113	35
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	88	113	35
	Депозитные счета	12502	75 900	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	539 439	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	48 405	-	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	491 035	-	-
	Итого по разделу II	1200	18 149 790	5 591 406	1 614 653
	БАЛАНС	1600	18 277 416	5 727 466	1 632 240

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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	393	2	(7)
	Итого по разделу III	1300	493	102	93
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	9 793 895	3 642 027	1 623 350
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 933 061	-	-
	Долгосрочные займы	14102	2 836 750	3 635 350	1 623 350
	Проценты по долгосрочным займам		24 084	6 677	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	11 089	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	8 028 266	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	8 027 481	-	-
	Расчеты с покупателями	14502	-	-	-
	Обязательства по аренде	14503	785	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17 833 250	3 642 027	1 623 350
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	55 046	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	55 046	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	388 627	2 085 337	8 797
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	365 179	2 079 870	7 142
	Расчеты по налогам и сборам	15202	4 506	3 799	87
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	-	31	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	18 943	1 637	1 568
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	443 674	2 085 337	8 797
	БАЛАНС	1700	18 277 416	5 727 466	1 632 240



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

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

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

Коды		
0710002		
31	12	2022
42317828		
7810781309		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	891 349	-
6	Себестоимость продаж	2120	(873 758)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	17 591	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(21 298)	(292)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 707)	(292)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 354	787
	Проценты к уплате	2330	-	(787)
	Прочие доходы	2340	8 883	1 650
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427		
	Прочие расходы	2350	(5 946)	(1 337)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	584	21
	Налог на прибыль	2410	(125)	(12)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(316)	(10)
	отложенный налог на прибыль	2412	191	(2)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	459	9

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	459	9
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Еременко Илья
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г. *

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
42317828	
7810781309	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"

Организация

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

ИНН

по ОКПО

по ОКЕИ

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	-	-	-	(7)	93
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	9	9
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	9	9
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	-	-	2	102
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	458	458
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	458	458
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3320	-	-	-	-	(67)	(67)
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Корректировка показателей в связи с применением норм ФСБУ 6/2020, 25/2018, 26/2020	3328	-	-	-	-	(67)	(67)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	100	-	-	-	393	493

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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	493	103	93



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД
Идентификационный номер налогоплательщика			0710005
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	31 12 2022
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	42317828
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	7810781309
		по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2
		по ОКЕИ	12300 16
			384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	400 395	873
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	400 395	86
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	787
Платежи - всего	4120	(6 438 813)	(1 950 569)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 159 682)	(1 833 431)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 029)	(230)
процентов по долговым обязательствам	4123	(259 809)	(75 156)
налога на прибыль организаций	4124	(1 188)	(1)
налог на имущество	4125	(11 938)	(1 274)
земельный налог	4126	(3 232)	(331)
	4127	-	-
прочие платежи	4129	(935)	(40 146)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 038 418)	(1 949 696)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 354	-
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	1 354	-
Платежи - всего	4220	(20 814)	(62 226)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(20 814)	(62 226)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(19 460)	(62 226)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 334 461	2 012 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 334 461	2 012 000
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	(1 200 708)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 200 000)	-
прочие платежи	4329	(708)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 133 753	2 012 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	75 875	78
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	113	35
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	75 988	113
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода								
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения							
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	1 333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 333	-	
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	-	-	1 092	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 092	-
Товарные знаки	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5102	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2021г.	-	-	241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	168	-	-	(1 347)	59
в том числе:							
Товарный знак "Imperial Club"	5190	за 2021г.	-	168	-	-	168
Товарный знак "AMBER Club на Малой Неве"	5181	за 2022г.	59	-	-	-	59
	5191	за 2021г.	-	59	-	-	59
Товарный знак "Эмбер Клуб на Малой Неве"	5182	за 2022г.	54	67	-	(121)	-
	5192	за 2021г.	-	54	-	-	54
Товарный знак "AMBER Club"	5183	за 2022г.	54	67	-	(121)	-
	5193	за 2021г.	-	54	-	-	54
Товарный знак "Эмбер Клуб"	5184	за 2022г.	-	7	-	(7)	-
	5194	за 2021г.	-	-	-	-	-
Рекламный ролик ЖК Imperial Club	5185	за 2022г.	-	7	-	(7)	-
	5195	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5186	за 2022г.	-	1 091	-	(1 091)	-
	5196	за 2021г.	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				загаты 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 в том числе:	5240	за 2022г.	119 340	43 152	(62 390)	(33 462)	66 640
	5250	за 2021г.	4 000	117 047	-	(1 707)	119 340
Здание трансформаторной подстанции кад.№ 78:06:0002102:1021	5241	за 2022г.	4 000	-	-	-	4 000
	5251	за 2021г.	4 000	-	-	-	4 000
Здание 78:06:0206601:1050 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.В)	5242	за 2022г.	4 022	-	(4 022)	-	-
	5252	за 2021г.	-	4 022	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1040 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Б цех реагентов и склад хлора)	5243	за 2022г.	6 822	-	(6 822)	-	4 022
	5253	за 2021г.	-	6 822	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1065 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Д. Изолятор)	5244	за 2022г.	1 972	-	(1 972)	-	6 822
	5254	за 2021г.	-	1 972	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1054 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.А. Главный корпус очисных сооружений)	5245	за 2022г.	28 022	-	(28 022)	-	1 972
	5255	за 2021г.	-	28 022	-	-	-
Сооружение 78:06:0206601:1044 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Ж. Локальные очисные сооружения)	5246	за 2022г.	10 222	-	(10 222)	-	28 022
	5256	за 2021г.	-	10 222	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1068 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.А. Административный корпус)	5247	за 2022г.	322	-	(322)	-	10 222
	5257	за 2021г.	-	322	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1064 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.О. Столярная мастерская)	5248	за 2022г.	292	-	(292)	-	322
	5258	за 2021г.	-	292	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1067 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.К. Столярная мастерская 1)	5249	за 2022г.	7 173	-	(7 173)	-	292
	5259	за 2021г.	-	7 173	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1070 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.И. Материальный склад)	-	за 2022г.	3 543	-	(3 543)	-	7 173
	-	за 2021г.	-	3 543	-	-	-
Временный сборно-разборный административно-бытовой модульный комплекс	-	за 2022г.	750	536	-	(1 286)	3 543
	-	за 2021г.	-	750	-	-	-
Нежилое здание 78:06:0002102:1065 (г.Санкт-Петербург, Косая линия, д.16, корп.30, лит.А)	-	за 2022г.	29 585	5 917	-	-	750
	-	за 2021г.	-	29 585	-	-	-
Нежилое здание 78:06:0002102:1060 (г.Санкт-Петербург, Косая линия, д.16, корп.31, лит.Б)	-	за 2022г.	75	15	-	-	90
	-	за 2021г.	-	75	-	-	-
Помещение 78:06:0002102:1059 (г.СПб, 23-я линия В.О. д.2 лит.А, пом.1-Н,2-Н,3-Н,4-Н, 5-Н,6-Н,7-Н,8)	-	за 2022г.	15 559	3 112	-	-	75
	-	за 2021г.	-	15 559	-	-	-
Помещение 78:06:0002102:1261 (г.СПб, 23-я линия В.О. д.2 лит.А, пом.11-Н,12-Н)	-	за 2022г.	5 861	1 172	-	-	18 671
	-	за 2021г.	-	5 861	-	-	-
Сооружение 78:06:0002102:1020 (Глубоководная наб. причал № 9)	-	за 2022г.	1 120	224	-	-	15 559
	-	за 2021г.	-	1 120	-	-	-
КТПН № 1 1250кВА 60,4 кВ согласно проекта шифр 2021-129-Р-ЭС.В (КТПН А 11619)	-	за 2022г.	-	3 735	-	(3 735)	7 033
	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
КТПН № 2 1250кВА 60,4 кВ согласно проекта шифр 2021-129-Р-ЭС.В (КТПН А 11619)	-	за 2022г.	-	3 735	-	(3 735)	5 861
	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Итого	-	за 2022г.	-	3 735	-	(3 735)	1 344
Итого	-	за 2022г.	-	-	-	-	1 120

	за 2021г.	за 2022г.	за 2021г.	за 2022г.	за 2021г.	за 2022г.
Административно-бытовой модульный комплекс (Уральская 23-25)	-	-	-	2 600	-	(2 600)
Рекламная галерея 2000*1500мм, ЖК Эмбер Клуб	-	-	170	-	-	(170)
Временные сети НВК	-	-	6 348	-	-	(6 348)
Кабельная линия 0,4 кВ	-	-	12 901	-	-	(12 901)
Кабельная линия 10 кВ	-	-	1 680	-	-	(1 680)
Ж/Б ограждение из секций Масляный канал	-	-	230	-	-	(230)
Земельный участок 78-06:0002102:1003, г.СПб, 23-я линия В.О. участок 1 (2 000кв.м)	-	-	359	-	-	(359)
Земельный участок 78-06:0002102 г.СПб, 23-я линия В.О. (2 563кв.м)	-	-	418	-	-	(418)
Уральская, 23-25, (Amber club), Очередь (:1935)	-	-	-	-	-	-
	-	-	1 707	-	-	(1 707)

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	-	1 788
в том числе:			
Насосная станция кад.№78-06:0205201:1009	5261	-	1 788
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	855	855	855
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	753	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	16 600	886	210 839
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	4 349 270	-	4 349 270	3 007 104	(1 531 288)	-	X	5 825 086	-	5 825 086	
	5420	за 2021г.	75 843	-	75 843	4 273 427	-	-	X	4 349 270	-	4 349 270	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	414	(414)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	409 417	(409 417)	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки	5407	за 2022г.	3 946 868	-	3 946 868	-	-	-	-	3 946 868	-	3 946 868	
	5427	за 2021г.	-	-	-	3 946 868	-	-	-	3 946 868	-	3 946 868	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5408	за 2022г.	402 402	-	402 402	2 597 273	(1 121 457)	-	-	1 878 218	-	1 878 218	
	5428	за 2021г.	75 843	-	75 843	326 559	-	-	-	402 402	-	402 402	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
Земельные участки	5445	3 802 356	-	-
	5446	3 802 356	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года			вбыло				поступление			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			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	слисание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	8 027 481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 027 481	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долевыми	5505	за 2022г.	-	-	8 027 481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 193 301	-	3 645 130	-	-	(1 158 632)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 679 799	-
	5530	за 2021г.	1 536 850	-	568 186	-	-	(911 735)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 193 301	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	383	-	1 505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 888	-
	5531	за 2021г.	126	-	257	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	1 191 651	-	3 638 230	-	-	(1 157 648)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 672 233	-
	5532	за 2021г.	1 536 655	-	566 662	-	-	(911 666)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 191 651	-
Прочая	5513	за 2022г.	1 267	-	4 505	-	-	(984)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 788	-
	5533	за 2021г.	69	-	1 267	-	-	(69)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 267	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	-	-	890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	890	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	1 193 301	-	11 672 611	-	-	(1 158 632)	-	-	-	-	-	-	X	-	11 707 280	-
	5520	за 2021г.	1 536 850	-	568 186	-	-	(911 735)	-	-	-	-	-	-	X	-	1 193 301	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 642 027	15 362 727	17 407	(1 200 000)	-	-	-	-	17 822 161
в том числе:	5571	за 2021г.	1 623 350	2 012 000	6 677	-	-	-	-	-	3 642 027
кредиты	5552	за 2022г.	-	6 933 061	-	-	-	-	-	-	6 933 061
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	3 642 027	401 400	17 407	(1 200 000)	-	-	-	-	2 860 834
	5573	за 2021г.	1 623 350	2 012 000	6 677	-	-	-	-	-	3 642 027
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед долевыми	5555	за 2022г.	-	8 027 481	-	-	-	-	-	-	8 027 481
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде	5556	за 2022г.	-	785	-	-	-	-	-	-	785
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	2 085 337	859 708	30	(2 601 402)	-	-	-	-	443 673
в том числе:	5580	за 2021г.	8 797	2 081 636	41	(5 137)	-	-	-	-	2 085 337
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	2 079 870	676 556	30	(2 391 277)	-	-	-	-	365 179
	5581	за 2021г.	7 142	2 077 824	41	(5 137)	-	-	-	-	2 079 870
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	3 799	707	-	-	-	-	-	-	4 506
	5583	за 2021г.	87	3 712	-	-	-	-	-	-	3 799
кредиты	5564	за 2022г.	-	263 572	-	(208 526)	-	-	-	-	55 046
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	1 668	18 873	-	(1 599)	-	-	-	-	18 942
	5586	за 2021г.	1 568	100	-	-	-	-	-	-	1 668
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	5 727 364	16 322 435	17 437	(3 801 402)	-	-	-	-	18 265 834
	5570	за 2021г.	1 632 147	4 093 636	6 718	(5 137)	-	-	-	-	5 727 364

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	215	-
Расходы на оплату труда	5620	1 374	-
Отчисления на социальные нужды	5630	419	-
Амортизация	5640	695	100
Прочие затраты	5650	876 639	192
Итого по элементам	5660	879 342	292
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	15 714	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	895 056	292

* - 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	-	-	-	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	4 772 939	1 130 000	2 509 129
в том числе:				
Залог	5801	-	-	1 500 000
Поручительство	5802	2 659	1 130 000	1 009 129
Экспроу-счета	5803	4 770 280	-	-
Выданные - всего	5810	50 258 857	1 130 000	1 500 000
в том числе:				
Обеспечительный платеж	5811	-	1 130 000	1 500 000
Залог	5812	50 258 857	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
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
Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

20 февраля 2022 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик
"Остров Сити"

I. Общие сведения	2
1. Общая информация.....	2
2. Территориально обособленные подразделения	2
3. Основные виды деятельности.....	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	2
5. Информация о численности персонала.....	2
II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности.....	3
6. Основа составления	3
7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	3
8. Нематериальные активы.....	4
9. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы	4
10. Запасы	6
11. Расходы по обычным видам деятельности.....	8
12. Расходы будущих периодов.....	8
13. Дебиторская задолженность	8
14. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	9
15. Уставный капитал	9
16. Кредиты и займы полученные	10
17. Оценочные обязательства	10
18. Налогообложение.....	11
19. Признание доходов	11
20. Признание расходов.....	12
21. Учет аренды.....	12
22. Изменения в учетной политике	13
III. Раскрытие существенных показателей	14
23. Нематериальные активы.....	14
24. Основные средства	15
25. Капитальные вложения	15
26. Запасы	15
27. Дебиторская задолженность	16
28. Капитал и резервы	16
29. Долгосрочные обязательства	16
30. Кредиты и займы.....	16
31. Информация, связанная с использованием денежных средств.....	18
32. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями	18
33. Налогообложение.....	18
34. Кредиторская задолженность	19
35. Расходы по обычным видам деятельности	19
36. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	19
37. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам	19
38. Учет договоров аренды у арендатора.....	20
39. Информация о связанных сторонах	22
40. Вознаграждение основному управленческому персоналу	26
41. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	27
42. Риски хозяйственной деятельности.....	27
43. События после отчетной даты	28

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

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

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 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.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- __1__ человек в 2022 году;
- __0__ человек в 2021 году;
- __0__ 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.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2021г. № 2.

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

- основные средства, права пользования активами и нематериальные активы;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Нематериальные активы

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

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

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

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

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

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

9. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы

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 000руб. за единицу.

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:

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

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

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:
 - если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
 - на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
 - объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

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

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;

- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

Проверка на обесценение объектов основных средств и инвестиционной недвижимости осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств (инвестиционной недвижимости) резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

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

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

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

Вложения во внеоборотные активы

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.

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

12. 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»

13. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

15. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

16. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

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

17. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;
- прочие оценочные обязательства.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

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

18. 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.

19. Признание доходов

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

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась по стоимости ценностей полученных или

подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

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

20. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

21. 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.

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 единовременно 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.

22. Изменения в учетной политике

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: изменен стоимостной критерий отнесения активов к основным средствам (100 тыс. руб.), определены критерии признания расходов на ремонт и техническое обслуживание основных средств в составе капитальных вложений, определен порядок оценки групп основных средств и инвестиционной недвижимости после признания их в бухгалтерском учете, закреплён метод начисления амортизации по всем

группам основных средств и инвестиционной недвижимости, 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»;

В связи с переходом на применение норм ФСБУ 6/2020 и соответствующими изменениями в учетную политику, корректировки в регистры бухгалтерского учета внесены Организацией в 01.01.2022г. В связи с чем вступительные остатки в бухгалтерском балансе на 31.12.2021 не изменялись.

Корректировки в связи с началом применения норм ФСБУ 6/2020, тыс. руб.			
Основные средства		Нераспределенная прибыль	
Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Увеличение (К84)	Уменьшение (Д84)
-	84	-	84

- 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.

В связи с переходом на применение норм ФСБУ 25/2018 и соответствующими изменениями в учетную политику, корректировки в регистры бухгалтерского учета внесены Организацией в 2022г. в связи с чем, вступительные остатки в бухгалтерском балансе на 31.12.2021г. не изменялись:

Корректировки в 2022г. в связи с началом применения норм ФСБУ 25/2018, тыс. руб.		
Стоимость признанного права пользования активами	Стоимость признанного обязательства по аренде	Корректировки нераспределенной прибыли
1 766	1 766	-

III. Раскрытие существенных показателей

23. Нематериальные активы

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

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

24. Основные средства

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

Основные средства, переданные в аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, переданные в залог отражены в таблице 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по остаточной стоимости.

25. Капитальные вложения

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

26. Запасы

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

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

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

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

на 31 декабря 2022 года 3 672 233 тыс. руб.

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

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

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в

составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

27. 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.

28. 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.

29. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2022 г. 8 027 481 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 0 тыс. руб.

30. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	7 337 573	401 400
2021 г.	-	2 162 000

тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

С 22.11.2019 г. по 31.12.2020 г.	-	1 623 350
----------------------------------	---	-----------

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	-	1 200 000
2021 г.	-	150 000

тыс. руб.

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

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию	
			на 31.12.22г.	на 31.12.21г.
<i>Кредиторы:</i>				
ПАО «Сбербанк России»	Руб.	26.11.2025	3 776 879	-
	Руб.	11.07.2028	3 156 182	-
<i>Заимодавцы:</i>				
ООО «Сэтл»	Руб.	26.12.2024	1 050 000	1 050 000
		18.06.2025	656 750	255 350
		19.11.2025	100 000	100 000
		15.12.2025	845 800	845 800
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	17.04.2024	-	1 200 000
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	Руб.	31.03.2026	184 200	184 200
Итого:	X	X	9 769 811	3 635 350
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-

тыс. руб.

Выполнения обязательств Организации по кредитным договорам № 550B004YU от 27.05.2022 и № 550B006QR от 12.07.2022 с ПАО «Сбербанк России» обеспечено залогом земельных участков и имущественных прав на строящиеся жилые и нежилые помещения

Сумма процентов по кредитам и займам, включенных Организацией в стоимость инвестиционных активов составила:
 - за 2022г. в сумме 368 088 тыс. руб.

Задолженность в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате заимодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:
 - на 31 декабря 2022 г. 79 130 тыс. руб.
 - на 31 декабря 2021 г. 6 677 тыс. руб.
 - на 31 декабря 2020 г. 0 тыс. руб.

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022г.
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B004YU от 27.05.2022	9 509 687
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B006QR от 12.07.2022	20 592 398
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-103 от 18.06.2020	393 250
Итого	X	30 495 335

тыс. руб.

31. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	2022 год	2021 год	2020 год
Размещено на депозитных счетах	1 530 100	1 290 000	-
Возвращено с депозитных счетов	1 454 200	1 290 000	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	75 900	-	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 282	787	-

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:
- на 31.12.2022г. в сумме 75 900 тыс. руб.;

32. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

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

33. Налогообложение

Налог на прибыль

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

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего в том числе:	584	21
1.1	- облагаемая по ставке 20%	584	21
1.2	- облагаемая по ставке 0%		
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего в том числе:	117	4
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	117	4
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)		
3	Постоянный налоговый расход (доход)	8	8
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	125	12
5	Отложенный налог на прибыль – всего в том числе обусловленный:	191	(2)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	191	(2)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	316	10

34. 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.

35. 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.

36. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2022г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2022г.		С начала строительства	в т.ч. в 2022г.
	тыс. руб.				
23 линия В.О., 2/Масляный канал, Очередь (:1739), Корпус	147 735	147 735	147 735	144 043	144 043
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 1	289 899	289 899	289 899	270 476	270 476
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 2	53399	53399	53399	49 822	49 822
Итого	491 035	491 035	491 035	464 340	464 340

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	491 035	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Реализация построенных объектов недвижимости	400 314	
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	891 349	-

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	464 341	
Реализация построенных объектов недвижимости	409 417	
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	873 758	

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	2022год		2021год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от сдачи имущества в аренду	85	75	300	44
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	4 528	4 528	1 152	1 152
Затраты по аннулированным производственным заказам		500		
Поступления от продажи прочих активов	4 270			
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности			198	
Проценты по кредитам и займам		788		
Штрафы, пени, неустойки		30		41
Процентные расходы по аренде		13		
Прочие доходы и расходы		12		100
Итого	8 883	5 946	1 650	1 337

38. Учет договоров аренды у арендатора

В 2022г. Организация выступала арендатором по заключенным договорам аренды следующего имущества:

- земельных участков, предназначенные для осуществления на них строительства жилых комплексов, паркингов, прочих объектов, для дальнейшей их передачи дольщикам, инвесторам, заказчикам;
- земельных участков под размещение временных зданий и сооружений (складских площадок, временных дорог и т.д.);

В связи с тем, что арендуемые земельные участки под размещение временных зданий и сооружений используются Обществом в рамках нескольких операционных циклов, право пользования такими земельными участками отражается Организацией в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов

Основание и порядок расчета ставки дисконтирования при расчете права пользования активом и расчета процентного расхода приведены в разделе «Учет аренды» настоящих пояснений.

Информация, подлежащая раскрытию в отношении заключенных Организацией как арендатором договоров аренды приведена в таблице:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Показатели	Сумма за 2022г. тыс. руб.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	18
Сумма расходов, относящаяся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	-
Затраты, понесенные арендатором за отчетный период в связи с улучшениями предмета аренды	-
Сумма потенциальных денежных потоков, перечисленных арендодателю за отчетный период, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	-
Затраты арендатора, понесенные арендатором за отчетный период в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	-
В результате изменений условий договора арендатором была пересмотрена фактическая стоимость и обязательства по аренде за отчетный период, в результате которых:	
* увеличена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-
* уменьшена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-

Общество использует право, предусмотренное п. 11 ФСБУ 25/2018 и не признает право пользования активом и обязательство по аренде в следующих случаях:

- 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.

Сумма расходов и будущих арендных платежей по договорам аренды, по которым Организацией использовано право, предусмотренное п. 11 ФСБУ 25/2018 приведена в таблице:

Показатели	Сумма за 2022г. тыс. руб.
Сумма расходов, понесенная Обществом по договорам аренды, по которым использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018	428,0
Сумма будущих арендных платежей по договорам аренды, по которым Обществом использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018	12 188,0

Информация о праве пользования активами, отраженными Организацией в составе основных средств и инвестиционной недвижимости приведены в таблице:

Показатели	Право пользование активами в составе основных средств, тыс. руб.
Первоначальная стоимость на начало периода	-
Накопленная амортизация и убыток от обесценения на начало периода	-
Корректировка в 2022г. в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 (первоначальная стоимость)	1 766
Поступление за отчетный период	4 516
Выбытие за отчетный период (первоначальная стоимость)	(5 505)
Выбытие за отчетный период (амортизация)	-
Начислено амортизации за отчетный период	(24)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Убыток от обесценения	-
Первоначальная стоимость на конец периода	777
Накопленная амортизация и убыток от обесценения на конец периода	(24)

39. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО "СЭТЛ"	Единственный участник
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ОУ «Setl North Europe»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
АО «Коммерческий комплекс»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «Костюшко 19»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «Остров Сити»	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

ООО «Офком»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Престиж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Стерео-2»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Актив»

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «Угодья»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом

		тыс. руб.	
1	2	3	4
	Название строки	За отчетный период (2022г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу.
4310	Поступления – всего	7 334 461	401 400
4311	получение кредитов и займов	7 334 461	401 400
4320	Платежи – всего	(1 200 708)	
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 200 000)	
4329	прочие платежи	(708)	
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	6 133 753	401 400
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	75 875	401 400
4450	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	113	
4500	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	75 988	

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

Контрагенты		Сальдо на 01.01.2022 Дт, руб.	Сальдо на 01.01.2022 Кт, руб.	Обороты за 2022г., Дт, руб.	Обороты за 2022г., Кт, руб.	Сальдо на 31.12.2022 Дт, руб.	Сальдо на 31.12.2022 Кт, руб.
Договоры	Вид договора						
АБ Сэтл Сити ООО			500 000,00				500 000,00

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

2-2020 от 16.11.2020	Договор оказания услуг		500 000,00			500 000,00
ИК Сэтл			704,15	30 500 00,00	30 504 395,93	5 100,08
008001-УРАЛ1 от 19.05.2022	Договор ДДУ			7 500 000,00	7 500 000,00	
01330001-КРАС от 28.07.2022	Договор ДДУ			23 000 00,00	23 000 000,00	
Агентский договор (ИК Сэтл-Остров Сити СЗ)	Агентский договор		704,15		4 395,93	5 100,08
Остров Сити ООО			1 932 331,56		17 403 262,44	19 335 594,00
1 от 01.04.2020 РАСТОРГНУТ	Договор аренды		294 525,00		98 175,00	392 700,00
434198/19-ВО от 29.04.2019	Соглашение о переуступке договора		22 463,75			22 463,75
434198/19-ВС от 29.04.2019	Соглашение о переуступке договора		47 416,23			47 416,23
ОД-СПб-7584-14/3282-Э-14 от 14.10.2020	Соглашение о переуступке договора				13 739 326,31	13 739 326,31
Соглашение от 12.10.2020 (ОД-751/81070201/17-7)	Соглашение о переуступке договора		1 567 926,58		-1 567 926,58	
Соглашение от 15.12.2022 (ОД-751/81070201/17-7)	Соглашение о переуступке договора				5 133 687,71	5 133 687,71
Петербургская Недвижимость КБ ООО			10 000,00	10 000,00	122 024,00	122 024,00
06/20/140-ТС от 17.09.2020	Договор оказания услуг		10 000,00	10 000,00		
06/21/111-ТС от 19.05.2021	Договор оказания услуг				35 000,00	35 000,00
06/22/224-ТС от 30.08.2022	Договор оказания услуг				87 024,00	87 024,00
Сэтл Групп ООО			1200024000,00	1273764033,84	124246115,44	50506081,60
СГ-220 от 20.02.2021	С комиссионером (агентом) на закупку			748 677,67	829 047,27	80 369,60
СГ-298 от 01.04.2022	Договор оказания услуг				50 321 712,00	50 321 712,00
СГ-300 от 01.06.2022	Договор оказания услуг			5 500 000,00	5 500 000,00	
СГ-425 от 01.01.2020	Договор оказания услуг			12 056 000,00	12 056 000,00	
СГ-488 от 01.04.2021	Договор оказания услуг			3 840 000,00	3 840 000,00	
СГ-496 от 21.04.2021	Договор займа		1200000000,00	1200000000,00		
СГ-496 от 21.04.2021 (Проценты)	Договор займа			51 283 356,17	51 283 356,17	
СГ-529 от 17.05.2021	Договор оказания услуг		24 000,00	336 000,00	416 000,00	104 000,00
Сэтл ООО			4262850000,00	2011700000,00	401400000,00	2652550000,00
б/н от 27.08.2021	Договор поставки		2 011 700 000,00	2 011 700 000,00		
Сэ-103 от 18.06.2020	Договор займа		255 350 000,00		401400000,00	656 750 000,00
Сэ-129 от 26.12.2019	Договор займа		1050000000,00			1050000000,00
Сэ-160 от 19.11.2020	Договор займа		100 000 000,00			100 000 000,00
Сэ-168 от 15.12.2020	Договор займа		845 800 000,00			845 800 000,00
Сэтл Сити ООО			522 000,00		2 600 000,00	3 122 000,00
1 от 01.07.2020	Договор аренды	378 000,00				378 000,00
1 от 30.08.2022	Договор поставки				2 600 000,00	2 600 000,00

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

16072021 от 16.07.2021	Договор поставки		900 000,00				900 000,00
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО			190 876 619,19		17 406 900,03		208 283 519,22
2021-12-08 от 12.08.2021	Договор займа		184 200 000,00				184 200 000,00
2021-12-08 от 12.08.2021 (Проценты)	Договор займа		6 676 619,19		17 406 900,03		24 083 519,22
Сэтл Строй ООО			60 846 151,28	2776742487,52	2162978796,85	552917539,39	
25ВО-09/21-АГ от 01.09.2021	С комиссионером (агентом) на закупку		56 817 286,93	343 283 201,42	386 132 102,95		99 666 188,46
25ВО-09/21-АГ от 01.09.2021 (Комиссия)	С комиссионером (агентом) на закупку		2 840 864,35	14 200 769,45	17 898 252,34		6 538 347,24
б/н от 13.05.2022	Договор поставки				6 532 188,60		6 532 188,60
ВО25-ДОУ-Т3 от 01.07.2022	Договор на оказание услуг технического заказчика				4 396 453,80		4 396 453,80
МК-ГП от 17.06.2022	Договор подряда			531 140 659,07	56 508 193,01	474632466,06	
МК-Т3 от 17.06.2022	Договор на оказание услуг технического заказчика				57 024 000,00		57 024 000,00
ССтр-СЗОтСт/20-06 от 20.06.2022	Договор поставки				33 199,26		33 199,26
Сстр-СпцОС/17-06 от 17.06.2022	Договор поставки				54 719,09		54 719,09
счет 201 от 23.12.2022	Договор поставки				9 800,00		9 800,00
УРА23-ГП от 27.04.2022	Договор подряда			1872855723,99	1582037414,82	290818309,17	
УРА23-ГП от 27.04.2022 Возмещение	Договор подряда			2 853 559,23		2 853 559,23	
УРА23-ГПЗ от 01.09.2021	Договор поставки		1 188 000,00				1 188 000,00
УРА23-СВАИ/ПР от 18.03.2022	Договор подряда			12 408 574,36	14 446 119,18		2 037 544,82
УРА23-Т3 от 09.06.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика				37 906 353,80		37 906 353,80
Сэтл Эстейт ООО 7718666520				4 097 280,00	4 097 280,00		
612 от 01.09.2020	Договор аренды			4 097 280,00	4 097 280,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО				330 920 047,34	365 781 721,13		34 861 673,79
Ц-3554 от 11.05.2022	Договор на оказание услуг			265 201 361,95	284 901 369,47		19 700 007,52
Ц-3638 от 16.05.2022	С комиссионером (агентом) на закупку			17 640 633,12	24 057 526,92		6 416 893,80
Ц-3703 от 01.06.2022	Договор на оказание услуг			48 078 052,27	56 822 824,74		8 744 772,47
Итого			5717561806,18	6427733848,70	3126540495,82		2416368453,30

40. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенным трудовым договором.

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

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2022г.	2021
Краткосрочные вознаграждения	8	0

41. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

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

42. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

43. 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./

«20» февраля 2023г.