

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	43352376		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7810787580		
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, кв. 514				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Алексеева и партнеры"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7802899804
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				
1.5	Нематериальные активы	1110	76	59	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	76	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	59	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	8 630	-	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	8 630	-	-
2.1	Инвестиционная недвижимость	1160	13 693	15 794	-
	в том числе:				
	Недвижимость сдаваемая в аренду	11601	13 693	15 794	-
3.1	Финансовые вложения	1170	5 313 890	-	-
	в том числе:				
	Акции		5 313 890	-	-
			-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	104	64	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 336 393	15 918	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	4 110 922	3 317 160	1 200
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	4 076 441	3 317 160	1 200
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	771 267	75 160	1 200

	Приобретение земельных участков	12103	63 174	-	-
	Приобретение земельного участка под долевое строительство	12104	3 242 000	3 242 000	-
	Краткосрочные	12105	34 481	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12106	34 481	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 977	5 579	60
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	1 033	3 382	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	26	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12203	4 918	2 197	60
5.1	Дебиторская задолженность	1230	4 677 365	685 934	3 656 392
	в том числе:				
	Расчеты с дольщиками	12315	3 698 774	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	954 832	472 445	3 656 392
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	932	1 703	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	8	-
	Расчеты по предоставленным займам		22 767	211 632	-
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками		-	146	-
	Расчеты по претензиям		60	-	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	400 000	5 715 308	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	400 000	400 000	-
	Прово собственности на долю в уставном капитале		-	5 315 308	-
			-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51 662	200 056	239
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 662	56	239
	Депозитные счета		50 000	200 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	279 549	42 503	408
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	500	42 503	408
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	279 049	-	-
	Итого по разделу II	1200	9 525 475	9 966 539	3 658 299
	БАЛАНС	1600	14 861 869	9 982 457	3 658 299

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	717	(257)	-
	Итого по разделу III	1300	817	(157)	100
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	10 995 307	7 297 230	3 657 580
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 734 527	-	-
	Долгосрочные займы	14102	7 260 780	7 297 230	3 657 580
	Отложенные налоговые обязательства	1420	245	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 698 774	-	-
	Обязательства перед дольщиками	14501	3 698 774	-	-
	Итого по разделу IV	1400	14 694 326	7 297 230	3 657 580
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	21 345	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	21 345	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	145 295	2 685 383	619
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	142 640	25 449	619
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	219	144	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 435	2 429	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	-	2 657 361	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	87	1	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	87	1	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	166 726	2 685 384	619
	БАЛАНС	1700	14 861 869	9 982 457	3 658 299



Руководитель
(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"	ИНН	43352376		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7810787580		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	287 002	2 533
	Себестоимость продаж	2120	(300 842)	(2 974)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(13 840)	(441)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(8 377)	(3 713)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(22 217)	(4 154)
	Доходы от участия в других организациях	2310	5 315 923	-
	Проценты к получению	2320	21 120	3 943
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	3	4
	Прочие расходы	2350	(5 315 448)	(114)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(619)	(321)
	Налог на прибыль	2410	123	64
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(40)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	162	64
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(496)	(257)

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	1 471	-
	в том числе: переход на ФСБУ 6	25201	1 471	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	974	(257)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
43352376	
7810787580	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	100	-	-	-	-	100
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(257)	(257)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	100	-	-	-	(257)	(157)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 471	1 471
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
переход на ФСБУ 6	3317	-	-	-	-	1 471	1 471
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(497)	(497)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(497)	(497)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	100	-	-	-	717	817

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	817	(157)	100



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"		43352376		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810787580		
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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	154 454	844
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8 613	844
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4114	145 841	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 273 726)	(175 041)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(985 206)	(135 216)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 812)	(7)
процентов по долговым обязательствам	4123	(108 927)	(37 125)
налога на прибыль организаций	4124	(14)	(8)
иные налоги и сборы	4125	(9 700)	(7)
прочие платежи	4129	(168 067)	(2 678)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 119 272)	(174 197)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 161	1 258
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	1 038	1 258
Распределение имущества ликвидируемого общества	4215	4 123	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 657 361)	(3 266 894)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(2 657 361)	(2 657 947)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(608 947)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 652 200)	(3 265 636)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 907 078	3 639 650
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 907 078	3 639 650
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	(284 000)	-
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	(284 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 623 078	3 639 650
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(148 394)	199 817
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	200 056	239
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	51 662	200 056
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"

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

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2022	12	31
43352376		
7810787580		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения		Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	82	-	-	(5)	-	-	-	-	-	82	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Товарный знак "Astra Marine на набережной"	5101	за 2022г.	-	-	82	-	-	(5)	-	-	-	-	-	82	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	спи́сано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	59	22	(82)	-	
	5190	за 2021г.	-	59	-	59	
в том числе:	5181	за 2022г.	59	22	(82)	-	
	5191	за 2021г.	-	59	-	59	
Товарный знак "Аstra Marine на набережной"							



Руководитель _____
Ере́менко Илья́ Анато́льевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов		убыток от обесценения	Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	9 092	-	(462)	-	-	9 092	(462)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	5201	за 2022г.	-	-	9 092	-	(462)	-	-	9 092	(462)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	18 615	(2 821)	-	-	(2 101)	-	-	18 615	(4 922)
	5230	за 2021г.	-	-	18 615	-	(2 821)	-	-	18 615	(2 821)
в том числе: Здания	5221	за 2022г.	18 615	(2 821)	-	-	(2 101)	-	-	18 615	(4 922)
	5231	за 2021г.	-	-	18 615	-	(2 821)	-	-	18 615	(2 821)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	5 167	-	(5 167)	-
	5250	за 2021г.	-	18 615	-	(18 615)	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	2 667	-	(2 667)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
АБК (административно-бытовой модульный комплекс) 10000*5000*5000	5242	за 2022г.	-	2 500	-	(2 500)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Административно-бытовой модульный комплекс	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	4 200	-	(4 200)	-
Здание трансформаторной подстанции (РТП-16), (479,2 м2)	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021г.	-	12 425	-	(12 425)	-
Здание грузовой проходной (1 236,6 м2)	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	-	1 990	-	(1 990)	-
Металлический ангар (700 м2)							

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	за 2021г.
в том числе:	5260	3 925	-
	5261	3 925	-
Административно-бытовой модульный комплекс			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-
в том числе:			

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	13 693	15 794	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	855 722	855 722	-
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	-	-	-
Залог основных средств	5288	13 693	15 794	-



Руководитель
Еременко Илья
Анатолевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка			
			Поступило	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	5 313 890	-	-	-	5 313 890	-	
в том числе:									
Акции	5302 5312	за 2022г. за 2021г.	5 313 890	-	-	-	5 313 890	-	
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022г. за 2021г.	5 715 308	-	(5 315 308)	-	400 000	5 715 308	
в том числе:									
Право собственности на долю в уставном капитале	5306 5316	за 2022г. за 2021г.	5 315 308	-	(5 315 308)	-	5 315 308	-	
Предоставленные займы краткосрочные	5307 5317	за 2022г. за 2021г.	400 000	-	-	-	400 000	-	
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	5 313 890 5 715 308	-	(5 315 308)	-	5 713 890 5 715 308	-	

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Еременко Илья
Авдольевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
24 марта 2023 г.
Санкт-Петербург

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	3 317 160	-	3 317 160	815 699	(21 937)	-	X	4 110 922	-	4 110 922		
	5420	за 2021г.	1 200	-	1 200	3 318 939	(2 979)	-	X	3 317 160	-	3 317 160		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	145	(145)	-	-	-	-	-		
	5421	за 2021г.	-	-	-	5	(5)	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	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.	-	-	-	21 792	(21 792)	-	-	-	-	-		
	5425	за 2021г.	-	-	-	2 974	(2 974)	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Земельный участок	5407	за 2022г.	3 242 000	-	3 242 000	63 174	-	-	-	3 305 174	-	3 305 174		
	5427	за 2021г.	-	-	-	324 200	-	-	-	3 242 000	-	3 242 000		
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5408	за 2022г.	75 160	-	75 160	730 588	-	-	-	805 748	-	805 748		
	5428	за 2021г.	1 200	-	1 200	73 960	-	-	-	75 160	-	75 160		

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	-	-	-
Приобретение земельного участка под доленое строительство	5446	-	-	-



Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

24 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	7 297 230	7 680 851	-	(284 000)	-	-	-	14 694 081	
	5571	за 2021г.	3 657 580	3 639 650	-	-	-	-	-	7 297 230	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	3 734 527	-	-	-	-	-	3 734 527	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	7 297 230	247 550	-	(284 000)	-	-	-	7 260 780	
	5573	за 2021г.	3 657 580	3 639 650	-	-	-	-	-	7 297 230	
прочая	5554	за 2022г.	-	3 698 774	-	-	-	-	-	3 698 774	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	28 022	141 430	1	(24 176)	-	-	-	145 295	
	5580	за 2021г.	619	2 685 989	-	(1 225)	-	-	-	2 685 383	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	25 449	141 249	-	(24 058)	-	-	-	142 640	
	5581	за 2021г.	619	26 055	-	(1 225)	-	-	-	25 449	
авансы полученные	5562	за 2022г.	144	170	-	(95)	-	-	-	219	
	5582	за 2021г.	-	144	-	-	-	-	-	144	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2 429	11	1	(23)	-	-	-	2 435	
	5583	за 2021г.	-	2 429	-	-	-	-	-	2 429	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	-	2 657 361	-	-	-	-	-	2 657 361	
Проценты по долгосрочным займам	5567	за 2022г.	-	128 246	-	(106 901)	-	-	X	21 345	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	7 325 252	7 950 527	1	(415 077)	-	X	17,00	14 660 721	
	5570	за 2021г.	3 656 199	6 325 639	-	(1 225)	-	X	-	9 982 613	

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	-	-	-



Руководитель
Еременко Илья
Анатолевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	141	5
Расходы на оплату труда	5620	1 371	-
Отчисления на социальные нужды	5630	420	-
Амортизация	5640	3 943	2 821
Прочие затраты	5650	303 345	3 861
Итого по элементам	5660	309 219	6 687
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	309 219	6 687

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



Руководитель
Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.
г. Санкт-Петербург

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	87	(1)	-	87
в том числе:						
Оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков	5701	1	87	(1)	-	87



Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	3 846 449	936 282	3 656 648
в том числе:				
Залог	5801	902 625	936 282	3 656 648
Экспроу-счета	5802	2 943 824	-	-
Выданные - всего	5810	1 357 998	631 134	-
в том числе:				
Залог прав аренды земельных участков с кад. номерами 78:12:0702101:3847, :3848, :3849	5811	424 498	631 134	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:2976	5812	933 500	-	-



Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Еременко Илья
Анатольевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

Санкт-Петербург
24 марта 2023 г.

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»

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

43. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам	25
44. Учет договоров аренды у арендатора	25
45. Учет договоров аренды у арендодателя	26
46. Информация о связанных сторонах	26
47. Вознаграждение основному управленческому персоналу	33
48. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	33
49. Риски хозяйственной деятельности	33
50. События после отчетной даты.....	34

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810787580, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1207800014487.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.21 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	99,999
ООО «Холдинг-Центр»	0	0,001
Всего:	100	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 514.

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика,
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом,
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 1 человек в 2022 году;
- 1 человек в 2021 году;
- 1 человек в 2020 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

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

7. Активы и обязательства в иностранной валюте

Хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте (в том числе подлежащих оплате в рублях) в 2022 и 2021 годах не осуществлялось.

8. 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.

9. 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.

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

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

Переоценка основных средств (инвестиционной недвижимости) Обществом не производится.

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.

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.

11. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

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

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

12. 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.

13. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству ЖК (прочего объекта

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

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

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

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

14. 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».

15. 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.

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- косвенные налоги.

17. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

18. 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.

19. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;

- на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;

- прочие оценочные обязательства.

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

Обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы признается в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, если Общество как заказчик-застройщик обязано понести дополнительные расходы в отношении этого объекта (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера и т.п.) в соответствии с проектно-сметной документацией. Сумма обязательства определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате

разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

20. Налогообложение

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

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

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

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

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

21. 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 прочего имущества;
- доходы от переуступки имущественных прав;
- прочие поступления.

22. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

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

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 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.

Учет у арендодателя

В качестве единицы учета аренды 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 арендодателем в отношении договором аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022г. включительно.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды, в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

В случае классификации арендодателем объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды Организация:

- не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду (актив отражается на счете 01 «Основные средства», на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» или в составе запасов, ежемесячно начисляется амортизация), за исключением изменения оценочных значений (пересмотр СПИ, ликвидационной стоимости, проверка на обесценение);

- доходы от аренды признает равномерно (ежемесячно/ежеквартально) или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

Если по результатам классификации аренда определена как неоперационная (финансовая) чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды.

В случае если из имеющейся у арендодателя информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета чистой стоимости инвестиции в аренду 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.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Чистая стоимость инвестиции в аренду отражается в бухгалтерском учете на отдельном субсчете к счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Чистая стоимость инвестиции в аренду не реже раза в год проверяется Организацией на обесценение. Проверка производится в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

24. Документы и документооборот

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичными учетные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В формах первичных учетных документов могут содержаться дополнительные реквизиты в целях получения необходимой информации для налогового учета. Организация использует также унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные государственными органами. Первичные учетные документы, формы которых не утверждены Организацией, но использование которых согласовано сторонами в рамках заключенных договоров при условии содержания обязательных реквизитов, установленных

Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», используются для отражения операций по договорам с контрагентами. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.
- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

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

25. Изменения в учетной политике

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

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

В связи с переходом на применение норм ФСБУ 6/2020 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 6/2020, тыс. руб.			
Корректируемый показатель	Сумма корректировки	Влияние на нераспределенную прибыль	
		Увеличение (К84)	Уменьшение (Д84)
Накопленная амортизация ОС	1 837	1 837	-
Отложенное налоговое обязательство	(367)	-	367
Итого	-	1471	-

- 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 2022 году у Общества отсутствовали договоры аренды, по которым необходимо было бы признать право пользования активом и обязательство по аренде, в связи с чем данные виды активов и обязательств не признавались, корректировок не вносилось.
- Вся аренда по договорам, по которым Общество в 2022 году являлось арендодателем, операционная, в связи с чем учет операций производился по прежнему порядку, корректировок не вносилось.
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»: определены правила документооборота, порядок исправления ошибок в документах.

III. Раскрытие существенных показателей

26. 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.

27. Основные средства

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

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

В отчетном периоде не выявлено признаков обесценения объектов основных средств (инвестиционной недвижимости), в связи с чем убытки от обесценения не признавались.

28. Капитальные вложения

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

29. Долгосрочные финансовые вложения

Информация по разделу «Долгосрочные финансовые вложения» дополняется таблицами 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 3.2. «Иное использование финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных финансовых вложений.

В 2022 и 2021 годах не было выявлено устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, в связи с чем резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Общество не имеет финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

30. 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 954 832 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 472 445 тыс. руб.

на 31 декабря 2020 года 3 656 392 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату Обществом получено следующее разрешение на строительство:

- Разрешение от 01.07.2022г. № 78-012-0502-2022 на строительство жилого комплекса на земельном участке, находящемся по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны (кад. № 78:12:0702101:3847), площадь участка 32 230 кв.м.

31. Расходы будущих периодов

В составе расходов будущих периодов по строкам «Прочие внеоборотные активы» и «Прочие оборотные активы» в бухгалтерском балансе отражены следующие расходы, произведенные в соответствующем отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам.

тыс. руб.

Наименование вида расходов	На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.		На 31.12.2020 г.	
	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	-	-	-	37 125	-	-
Платежи за предоставленные права на результаты интеллектуальной деятельности	-	2	-	1	-	22
Прочие РБП	-	-	-	5 377	-	386
ИТОГО	0	2	0	42 503	0	408

32. 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 отражена в таблице 5.1 пояснений.

По состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 не выявлено сомнительной дебиторской задолженности, в связи с чем резерв по сомнительным долгам не создавался.

33. Краткосрочные финансовые вложения

Информация по разделу «Краткосрочные финансовые вложения» дополняется таблицами 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 3.2 «Иное использование финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части краткосрочных финансовых вложений.

В 2022 и 2021 годах не было выявлено устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, в связи с чем резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

34. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составила:

на 31 декабря 2022г. 100 тыс. руб.,
на 31 декабря 2021г. 100 тыс. руб.,
на 31 декабря 2020г. 100 тыс. руб.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества и полностью оплачен.

35. 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. 3 698 774 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 0 тыс. руб.

36. 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:

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

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	3 659 528	247 550
2021 г.	-	3 639 650
2020 г.	-	3 657 580

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	-	284 000
2021 г.	-	-
2020 г.	-	-

Задолженность по заемным средствам по кредиторам и заимодавцам с учетом начисленных процентов по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.22г.	на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
Кредиторы:					
ВТБ	руб.	30.12.2025	3 734 527	-	-
Итого:	Х	Х	3 734 527	0	0
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0
Заимодавцы:					
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	17.04.2024	1 009 661	994 700	0
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	18.04.2025	406 384	600 000	0
ООО «Сэтл»	Руб.	31.12.2027	3 242 000	3 242 000	3 242 000
ООО «Сэтл»	Руб.	31.12.2027	430 880	183 330	10 580
ООО «Сэтл»	Руб.	31.12.2027	400 000	400 000	400 000
ООО «Сэтл»	Руб.	31.12.2027	161 400	161 400	0
ООО «Сэтл»	Руб.	31.12.2027	47 500	47 500	0
ООО «Сэтл»	Руб.	31.12.2027	1 584 300	1 663 300	0
ООО «Сэтл»	Руб.	01.06.2025	0	5 000	5 000
Итого:	Х	Х	7 282 125	7 297 230	3 657 580
В том числе со сроком погашения до 1 года			21 345	-	-

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

- за 2022г. в сумме 242 396 тыс. руб.;
- за 2021г. в сумме 0 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. 21 345 тыс. руб.

- на 31 декабря 2021 г. 0 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:

		тыс. руб.
Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022г.
ВТБ	Дог. № КС-2022/58 от 12.08.2022	7 658 292
Итого	X	7 658 292

37. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

тыс. руб.			
Показатели	2022 год	2021 год	2020 год
Размещено на депозитных счетах	367 500	2 600 000	-
Возвращено с депозитных счетов	517 500	2 400 000	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	50 000	200 000	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 019	1 159	-

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2022г. в сумме 50 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2021г. в сумме 200 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2020г. в сумме 0 тыс. руб.

38. 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.

39. Налогообложение

Налог на прибыль

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

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	(619)	(321)
1.1	- облагаемая по ставке 20%	-	-
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего: в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	124	64
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(1)	-
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	123	64
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	162	64
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	162	64
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	(40)	0

40. 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

41. 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.

42. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредьявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредьявленной 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.
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, (Astra Marine), Очередь (:3847)	279 049	279 049	279 049	279 049	279 049
Итого	279 049	279 049	279 049	279 049	279 049

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	279 049	-
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	7 952	2 533
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	287 002	2 533

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	(279 049)	
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	(21 793)	(2 974)
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	(300 842)	(2 974)

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2022год		2021год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией дочерних организаций	5 315 923	(5 315 308)	-	-
Проценты к получению/уплате	21 120	-	3 943	-
Услуги банков	-	(63)	-	(47)
Поступления от продажи прочих активов	3	-	4	
Прочие доходы и расходы	-	(77)		(67)
Итого	5 337 046	(5 315 448)	3 947	(114)

44. Учет договоров аренды у арендатора

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

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства жилых комплексов, паркингов, прочих объектов);
- нежилого помещения для размещения офисного помещения.

45. Учет договоров аренды у арендодателя

В 2022г. Организация выступала арендодателем по заключенным договорам аренды следующих объектов:

Объекты операционной аренды	Объекты неоперационной (финансовой) аренды)
- земельные участки; - здания, сооружения; - нежилые помещения	-

46. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Юридическое лицо контролирует 99,999% доли Организации
Прочие участники (акционеры)	
ООО «Холдинг-Центр»	Юридическое лицо владеет 0,001% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Дочерние и зависимые общества	
ОАО «НЗЛ»	Акции обыкновенные именные, в количестве 218 134 шт.
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 «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

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»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Престиж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «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 Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Актив»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «Угодья»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «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, дочерними и зависимыми обществами.

		тыс. руб.	
	Название строки	За отчетный период (2022г.)	Из графы 3, в том числе, по основному, дочерним и зависимым организациям
1	2	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления – всего	154 454	145 840
4119	прочие поступления	145 840	145 840

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

4120	Платежи – всего	(1 273 725)	(21 095)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(985 206)	(21 095)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(1 119 271)	124 742
4201	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4210	Поступления – всего	5 161	4 123
4215	Распределение имущества ликвидируемого общества	4 123	4 123
4220	Платежи – всего	(2 657 361)	-
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(2 652 200)	4 123
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	3 907 078	247 550
4311	получение кредитов и займов	3 907 078	247 550
4320	Платежи – всего	(284 000)	(84 000)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(84 000)	(84 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	3 623 078	163 550
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(148 394)	292 415

За отчетный период Общество осуществляло операции по продаже товаров, оказанию услуг следующим связанным сторонам:

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Выручка от продаж (без НДС)	
	2022г.	2021 г.
Прочие товары, работы, услуг всего, в т.ч.	4	4
Новый Элемент Специализированный застройщик ООО	-	4
Сэтл Строй ООО	4	-
Итого:	4	4

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

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Сумма заключенных договоров ДДУ (Д76.6 К86)	
	2022г.	2021 г.
ИК Сэтл	7 500	-
Итого:	7 500	0

Обществом были выданы займы следующим связанным сторонам, возвращены заемные средства связанными сторонами:

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	За отчетный период (2022г.)	
	Выдано займов	Погашено займов
НЗЛ ОАО	-	208 947
Итого	0	208 947

Задолженность связанных сторон по займам, полученным ими, составила:

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

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Займы, предоставленные на срок более 12		
	на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.
	0	0	0
Итого	0	0	0
	Займы, предоставленные на срок менее 12 мес.		
НЗЛ ОАО	0	208 947	0
Итого	0	208 947	0

Дебиторская задолженность связанных сторон на отчетную дату составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность	
	на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.
ИК Сэтл	7 500	0
НЗЛ ОАО	0	208 947
Новый Элемент Специализированный застройщик ООО	0	5
Сэтл Строй ООО	494 493	
Итого	501 993	208 952

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

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	
	2022г.	2021г.
Приобретение работ, услуг, всего, в т.ч.	432 431	492
ИК Сэтл	6	0
НЗЛ ОАО	1 104	153
Петербургская Недвижимость КБ ООО	3 197	
Сэтл Групп ООО	25 303	90
Сэтл Строй ООО	245 511	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	246	219
Центр оценки ПН ООО	0	30
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	157 064	
Приобретение материалов, товаров, всего, в т.ч.	39	0
Сэтл Строй ООО	39	
Аренда имущества, всего, в т.ч.	3 355	839
НЗЛ ОАО	3 355	839
Приобретение основных средств, всего, в т.ч.	57 756	2 720 282
НЗЛ ОАО	52 589	2 720 282
Сэтл Сити ООО	5 167	-
Итого:	493 581	2 721 613

Кредиторская задолженность связанных сторон на отчетную дату составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Кредиторская задолженность	
	на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.
ИК Сэтл ООО	6	-
НЗЛ ОАО	2 160	23 024
Петербургская Недвижимость КБ ООО	3 197	0
Сэтл Групп ООО	1 440 378	1 594 716
Сэтл ООО	5 866 080	5 702 530
Сэтл Сити ООО	6 200	-
Сэтл Строй ООО	67 998	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	16 626	-
Итого	7 402 645	5 725 570

Обществом были получены/возвращены заемные средства по договорам займа со связанными сторонами:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	За отчетный период (2022г.)	
	Получено заемных средств	Возвращено заемных средств
Сэтл Групп ООО	0	200 000
Сэтл ООО	247 550	84 000
Итого	247 550	284 000

Задолженность перед связанными сторонами по займам, полученным (сч. 66, 67) составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Задолженность по займам полученным		
	на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.
Сэтл Групп ООО	1 394 700	1 594 700	-
Сэтл ООО	5 866 080	5 702 530	3 657 580
Всего	7 260 780	7 297 230	3 657 580

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

тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г.	Сальдо на 01.01.22 г.	Обороты за 2022г,	Обороты за 2022 г,	Сальдо на 31.12.22 г.,	Сальдо на 31.12.22г.,
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ИК Сэтл						
Договор участия в долевом строительстве (Агентский договор)	-	-	7 500	-	7 500	-
				6		6
НЗЛ ОАО						
Соглашение о возмещении расходов	-	-	-	624	-	624
Договор аренды		686	5 052	4 366	-	
Договор аренды		-	1 087	1 990	-	903
Договор займа	161 430	-	-	161 430	-	
Договор займа	47 517	-	-	47 517	-	
Договор о возмещении расходов	-	-	-	633	-	633

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г. Дт	Сальдо на 01.01.22 г. Кт	Обороты за 2022г, Дт	Обороты за 2022 г, Кт	Сальдо на 31.12.22 г., Дт	Сальдо на 31.12.22г., Кт
Договор купли-продажи		-	63 107	63 107	-	
Договор купли-продажи		22 338	22 338		-	
Новый Элемент Специализированный застройщик ООО						
Соглашение о замене стороны	5	-	-	5	-	-
Петербургская Недвижимость КБ ООО						
Договор подряда				3 197	-	3 197
Сэтл Групп ООО						
СГ-142 от 01.07.2020	-		9 083	9 083	-	
СГ-220 от 20.02.2021	-		940	1 021	-	80
Договора на оказание услуг	-	16	264	256	-	8
СГ-560 от 01.07.2022	-			24 244	-	24 244
СГ-561 от 01.10.2022	-		1 000	1 000	-	
Договор займа процентный (полученный)	-	994 700	-	-	-	994 700
Договор займа процентный (полученный) (Проценты)	-	-	74 562	89 523	-	14 961
Договор займа процентный (полученный)	-	600 000	200 000	-	-	400 000
Договор займа процентный (полученный) (Проценты)	-		32 339	38 723	-	6 384
Сэтл ООО						
Договор займа беспроцентный (полученный)	-	3 425 330	-	247 550	-	3 672 880
Договор займа беспроцентный (полученный)	-	2 272 200	79 000	-	-	2 193 200
Договор займа беспроцентный (полученный)	-	5 000	5 000	-	-	-
Сэтл Сити ООО						
Договор купли-продажи	-	-	-	6 200	-	6 200
Сэтл Строй ООО						
Договор генподряда	-	-	934 482	439 989	494 493	
Соглашение о замене стороны	-	-	5	5	-	
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	-	61 629	-	61 629
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	-	6 317	-	6 317
Договор поставки	-	-	-	47	-	47

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г. Дт	Сальдо на 01.01.22 г. Кт	Обороты за 2022г, Дт	Обороты за 2022 г, Кт	Сальдо на 31.12.22 г., Дт	Сальдо на 31.12.22г., Кт
Счет на поставку материалов	-	-	-	5	-	5
Сэтл Эстейт ООО						
Договор аренды	-	-	591	591	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	-	-	-	-	-	-
Агентский договор	-	-	154 426	165 325	-	10 899
Договор возмездного оказания услуг	-	-	13 007	16 750	-	3 743
Агентский договор	-	-	4 418	6 402	-	1 984
	208 952	7 320 270	1 608 201	1 397 535	501 993	7 402 744

47. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора; инженера по строительству; главного бухгалтера; руководителя проекта строительства.

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период и ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Краткосрочные вознаграждения	1 315	5
заработная плата	1 315	5
Долгосрочные вознаграждения	0	0

48. 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.

49. 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 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.

50. 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./

«24» марта 2023г.