

*ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2021 год.**

**I. Общие сведения**

**1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Потенциал» (ООО «Специализированный застройщик «Потенциал» ИНН 7810759896, КПП 781401001 - (далее по тексту Общество) образовано 07.06.2019 г., основной государственный регистрационный номер 1197847132658 от 07.06.2019 г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2021г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	100
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, Санкт-Петербург г, внутригородская территория муниципального округа Черная речка, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 606

**2. Территориально обособленные подразделения**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

**3. Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- оказание услуг по предоставлению имущества в аренду;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

**4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Генеральный директор Общества – Еременко Илья Анатольевич.

**5. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

1 человек в 2021 году.

1 человек в 2020 году;

1 человек в 2019 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 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2021 год составлена, исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами

Значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, нет.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (далее - ПБУ 4/99) и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (далее – Приказ МФ №66н) и включает в себя следующие формы:

- «Бухгалтерский баланс»;
- «Отчет о финансовых результатах»;
- «Отчет об изменениях капитала»;
- «Отчет о движении денежных средств»;
- данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Критерий существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах.**

При формировании показателей бухгалтерской отчетности существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

При этом под общим итогом соответствующих данных понимается:

- для бухгалтерского баланса – итог соответствующего раздела баланса;
- для отчета о финансовых результатах – общая величина доходов (сумма показателей: выручка от продаж + проценты к получению + прочие доходы) или общая величина расходов (сумма показателей: себестоимость продаж + проценты к уплате + прочие расходы);
- для отчета о движении денежных средств – общая величина поступлений или общая величина выплат по соответствующему виду денежных потоков.

### **Критерий признания ошибки существенной**

В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма, *превышающая наименьшую из величин:*

- 5% от суммы активов на отчетную дату;
- 10% от выручки от реализации за отчетный период.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 31.12.2020 № 1УП.

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

- основные средства.

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

## **7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

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

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

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

## **8. Основные средства, доходные вложения в материальные ценности и вложения во внеоборотные активы**

### ***Основные средства и доходные вложения в материальные ценности***

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина РФ от 30.03.2001г. № 26н, принятые к учету в установленном порядке.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности, по которым не зарегистрированы в установленном законодательстве порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации.

По амортизируемым основным средствам (доходным вложениям в материальные ценности) применяется линейный способ амортизации, исходя из установленных сроков их полезного использования.

Срок полезного использования объектов основных средств (доходных вложений в материальные ценности) 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, срок полезного использования утверждается Приказом руководителя организации.

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. . Срок полезного использования утверждается Приказом руководителя организации.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью самортизированным объектам, не списанным с бухгалтерского баланса.

Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств, стоимостью не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

Переоценка стоимости основных средств и доходных вложений Организацией не проводится.

Арендные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендные земельные участки и участки, полученные в бессрочное пользование, 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.

## 9. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактически затраченные 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.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

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 участия в долевом строительстве в целях последующей перепродажи третьим лицам.

## 10. Запасы

В Обществе 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 многоквартирного дома по договорам участия в долевом строительстве и по инвестиционным договорам;
- земельные участки, приобретаемые Обществом для дальнейшей перепродажи;
- товары;
- готовая продукция;
- материалы;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 40 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 Общество 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 стоимость незавершенного строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Общество выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров участия в долевом строительстве и с инвесторами инвестиционных договоров.

В составе готовой продукции отражаются созданные Обществом объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Общества 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.

Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией при приобретении (создании) запасов, включаются в фактическую себестоимость запасов:

- за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;

- с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, независимо от формы их предоставления.

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 Общества, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Обществом как предполагаемая цена, по которой оно 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.

Материалы при их постановке на учет оцениваются в сумме фактических затрат по их приобретению.

## **11. Расходы по обычным видам деятельности**

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

В состав затрат на содержание службы заказчика-застройщика, возникающих при выполнении функций по организации и обеспечению процесса строительства собственными силами Общества включены затраты на административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к строительству объекта, понесенные Обществом с начала строительства объекта и до его завершения.

## **12. Дебиторская задолженность**

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

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

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

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

## **13. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

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

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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам, а также целевые взносы, получаемые от дольщиков по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

#### **14. Уставный, добавочный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

#### **15. Кредиты и займы полученные**

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

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

#### **16. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества.

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 отпуски 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

конец 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.

Оценочные обязательства отражаются по статье 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.

## 17. Налогообложение

### Применение ПБУ 18/02

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

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходах и расходах, 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 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

### Налог на прибыль

*Признание доходов по налоговому учету.*

Доходы и расходы для целей налогообложения признаются организацией *методом начисления*.

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.

*Признание расходов по налоговому учету.*

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

В случае если сделка не содержит таких условий и связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, расходы распределяются Обществом самостоятельно.

## 18. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных 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 (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком (инвестором) либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого строительства и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности работ по

строительству объекта (определяемой 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 выручка в виде вознаграждения от оказания Обществом услуг заказчика-застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации ОС и прочего имущества;
- доходы от переуступки имущественных прав;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- иные поступления.

## 19. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

## 20. Изменения в учетной политике

В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. норм ФСБУ 5/2019 «Запасы» в учетную политику Организации на 2021 год были внесены следующие изменения:

- запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение;
- определен порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки):  
При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости.
- изменен порядок отражения общехозяйственных расходов при формировании себестоимости продукции (работ, услуг) и формирования стоимости незавершенного производства.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

Учет общехозяйственных расходов осуществляется на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

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

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

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

- определен порядок расчета чистой стоимости продажи запасов. Уточнен порядок формирования резерва под обесценение запасов.

*ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2021 год.**

Чистая стоимость продажи запасов определяется Обществом как предполагаемая цена, по которой оно 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.

- Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).
- 1) В связи с изменением Обществом с 01.01.2021г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках, заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров в учетную политику Общества на 2021 год были внесены следующие изменения:
  - В состав основных средств включаются земельные участки, приобретенные Обществом на праве собственности (за исключением земельных участков, предназначенных для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Обществом ДДУ и инвестиционных договоров, а также приобретаемых для дальнейшей перепродажи);
  - В составе запасов учитываются земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках заключенных Обществом ДДУ и инвестиционных договоров.

## **21. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов**

Отдельные показатели графы «На 31 декабря 2020 года» и «На 31 декабря 2019 года» бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) В связи с изменением Организацией с 01.01.2021г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров, и внесении существенных изменений в учетную политику Общества на 2021 год для сопоставимости показателей отражены корректировки сравнительных показателей за предыдущие отчетные периоды.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
Бухгалтерский баланс на 31.12.2020г.					
1150	Основные средства	2 798 380	1	(2 798 380)	0
1210	Запасы	17 031	1	2 798 380	2 815 411

## **III. Раскрытие существенных показателей**

### **22. Основные средства**

Информация по разделу Основные средства дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 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.

### **23. Запасы**

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

В составе запасов Общества также отражена стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на строительство объектов жилой застройки:

На 31.12.2020г. это земельные участки:

*ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2021 год.**

	Балансовая стоимость, тыс.руб.
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:60, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ЗВ (90168 кв.м)	1 449 485
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:75, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БП (75234 кв.м)	1 335 877
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:76, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БВ (181 кв.м)	3 236
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:77, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ФЗ (316 кв.м)	5 633

На 31.12.2021г. это земельные участки:

	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:60, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ЗВ (90168 кв.м)	1 449 485
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:75, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БП (75234 кв.м)	1 335 877
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:76, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БВ (181 кв.м)	3 236
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:77, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ФЗ (316 кв.м)	5 633

По состоянию на отчетную дату Обществом разрешения на строительство не получены. Ведутся работы по заключению договоров купли-продажи земельных участков, проектно-изыскательские работы для дальнейшего строительства.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров участия в долевом 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.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

#### **24. Дебиторская задолженность**

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

#### **25. Капитал и резервы**

##### **Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2021г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб., полностью оплачен. Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

##### **Добавочный капитал**

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2021 год.

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

Наименование источника капитала	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.	На 31.12.19г.
Вклад участника в имущество Общества	1 000	1 000	1 000

## 26. Долгосрочные обязательства

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

## 27. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2021 г.	316 342	804 042
2020 г.	0	1 773 340
2019 г.	0	0

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2021 г.	0	316 842
2020 г.	0	0
2019 г.	0	0

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.21г.	на 31.12.20г.	на 31.12.19г.
<i>Кредиторы:</i>					
Банк ВТБ Филиал Меридиан в г. Санкт- Петербурге ПАО	Руб.	25.12.2023	316 342	0	0
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>316 342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0
<i>Займодавцы:</i>					
Сэтл ООО	Руб.	06.03.2025	1 183 658	1 500 000	0
Сэтл ООО	Руб.	14.05.2025	207 857	73 340	0
Сэтл ООО	Руб.	27.03.2025	699 025	200 000	0
Сэтл-Лиговский Специализированный застройщик ООО	Руб.	31.03.2026	170 160	0	0
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>2 260 700</b>	<b>1 773 340</b>	<b>0</b>

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2021 год.

В том числе со сроком погашения до 1 года		0	0	0
---	--	---	---	---

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2021г.
Банк ВТБ Филиал Меридиан в г. Санкт-Петербурге ПАО	112/20 от 25.12.2020	0
Сэтл ООО	Сэ-139 от 06.03.2020	0
Сэтл ООО	Сэ-44 от 14.05.2020	41 643
Сэтл ООО	Сэ-6 от 27.03.2020	0
Сэтл-Лиговский Специализированный застройщик ООО	2021-12-24 от 27.12.2021	0
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>41 643</b>

## 28. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом не проводилось размещение денежных средств на депозитных счетах.

## 29. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

## 30. Налогообложение

### Налог на прибыль

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

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2020 году получена прибыль до налогообложения в сумме 0 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 2020 год – 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 0 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2020 год:

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

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2020	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2020
Итого:	0	0	0	0

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

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2020 год, тыс. руб.
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	0
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	0
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	0
5	Текущий налог на прибыль	0

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2021 год.**

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 году получена прибыль до налогообложения в сумме 99 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 2021 год – 20 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 20 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2021 год:

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

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2021	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2021
Итого:	0	0	0	0

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

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2021 год, тыс. руб.
1	Прибыль до налогообложения	99
2	Условный расход по налогу на прибыль	(20)
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	0
5	Текущий налог на прибыль	(20)

### 31. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 32. Расходы по обычным видам деятельности

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

### 33. Структура выручки и себестоимости по видам деятельности.

тыс. руб.

Вид деятельности	2021 г		2020 г	
	Выручка (стр. 2110 Ф2)	Себестоимость продаж (стр. 2120 Ф2)	Выручка (стр. 2110 Ф2)	Себестоимость продаж (стр. 2120 Ф2)
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду	2 958	0	0	0
Услуги хранения	2	0	0	0
<b>Итого</b>	<b>2 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2021 год.

### 34. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:  
тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2021 г.		2020г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	991	991	0	0
Штрафы, пени	4	261	0	0
<b>Итого прочие доходы/расходы</b>	<b>4</b>	<b>1 252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 35. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>	
ООО "Сэтл"	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
<b>Исполнительный орган</b>	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
<b>Прочие связанные стороны</b> 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 «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КС Петербургская недвижимость»	
АО «Коммерческий комплекс»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «Костюшко 19»	

*ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2021 год.**

ООО «М.Проект»
ООО «Моритц»
ООО «Новый стиль»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ОАО «НЗЛ»
ООО «ОСТ-5»
ООО «Остров Сити»
ООО «Потенциал»
ООО «Престиж»
ООО «Приморский 46»
ООО «Ринова»
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»
ООО «Созидание»
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 «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Стерео-2»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 за 2021 год.

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 РДС»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «Угодья»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК "Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»
ООО «Энергосбережение-НР»

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии с абз.2 пп.1 п1 ст.7 Федерального закона № 115-ФЗ является: Шубарев Максим Валерьевич

**36. Информация о денежных потоках организации с основным обществом**

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (2021г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
<b>4301</b>	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		
<b>4310</b>	<b>Поступления - всего</b>	<b>1 120 384</b>	<b>634 042</b>
4311	получение кредитов и займов	1 120 384	634 042
<b>4320</b>	<b>Платежи - всего</b>	<b>(316 842)</b>	<b>(316 842)</b>
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(316 842)	(316 842)
<b>4300</b>	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>803 542</b>	<b>317 200</b>
<b>4400</b>	<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4 779</b>	<b>317 200</b>

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

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2021 год.

2020 г.  
тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.20 г.,	Сальдо на 01.01.20 г.,	Обороты за 2020 г,	Обороты за 2020 г,	Сальдо на 31.12.20 г.,	Сальдо на 31.12.20 г.,
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
<b>АБ Сэтл Сити ООО 7810302725</b>						
Договор на проектные работы 1-2020 от 16.11.2020				250		250
<b>Сэтл Групп ООО 7810245481</b>						
Договор на предоставление неисключительного права пользования товарным знаком СГ-419 от 01.01.2020			48	48		
<b>Сэтл ООО 7810051736</b>						
Договор беспроцентного займа Сэ-139 от 06.03.2020				1 500 000		1 500 000
Договор беспроцентного займа Сэ-44 от 14.05.2020				73 340		73 340
Договор беспроцентного займа Сэ-6 от 27.03.2020				200 000		200 000
<b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>						
Договор аренды офиса 606 от 01.09.2020			391	521		130
<b>Итого</b>			<b>439</b>	<b>1 774 159</b>		<b>1 773 720</b>

2021 г.  
тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.21 г.,	Сальдо на 01.01.21 г.,	Обороты за 2021 г,	Обороты за 2021 г,	Сальдо на 31.12.21 г.,	Сальдо на 31.12.21 г.,
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
<b>АБ Сэтл Сити ООО 7810302725</b>						
Договор на проектные работы 1-2020 от 16.11.2020		250				250
<b>Сэтл Групп ООО 7810245481</b>						
Договор на оказание услуг по содействию в получении кредита СГ-10 от 01.10.2020			6 570	6 570		
Договор на предоставление неисключительного права пользования товарным знаком СГ-419 от 01.01.2020			84	84		
Договор на оказание услуг по изготовлению сертификатов электронных ключей СГ-541 от 17.05.2021			32	48		16
<b>Сэтл ООО 7810051736</b>						

*ООО «Специализированный застройщик «Потенциал», ИНН 7810759896*  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2021 год.**

Договор беспроцентного займа Сэ-139 от 06.03.2020		1 500 000	316 342			1 183 658
Договор беспроцентного займа Сэ-44 от 14.05.2020		73 340	500	135 017		207 857
Договор беспроцентного займа Сэ-6 от 27.03.2020		200 000		499 025		699 025
<b>Сэтл Сити ООО 7810212380</b>						
Договор купли-продажи АБК №01102021 от 01.10.2021				1 632		1 632
Договор на оказание услуг хранения 1 от 24.04.2020			1		1	
Договор на оказание услуг хранения №26072021 от 26.07.2021			1		1	
Соглашение о возмещении временного электроснабжения			110		110	
<b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>						
Договор аренды офиса 606 от 01.09.2020		130	1 922	1 792		
<b>Сэтл-Лиговский Специализированный застройщик ООО 7810734010</b>						
Договор займа 2021-12-24 от 27.12.2021				170 000		170 000
Договор займа 2021-12-24 от 27.12.2022 (проценты)				161		161
<b>Итого</b>		<b>1 773 720</b>	<b>325 562</b>	<b>814 329</b>	<b>112</b>	<b>2 262 599</b>

В отчетном периоде Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

### 37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.  
тыс. руб.

№ п/п	Виды вознаграждений	2021г.	2020г.
1	Краткосрочные вознаграждения	6	2
2	Долгосрочные вознаграждения	0	0

### 38. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

#### Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

У Общества отсутствуют на 31.12.2021г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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 оценивает тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности.

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

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

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

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

### **39. События после отчетной даты**

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С февраля 2022 года наблюдается значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, российских банков.

Ожидается, что данные события могут негативно повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

На основании вышеизложенного, мы считаем, что имеющаяся на сегодняшний день ситуация не влияет существенно на способность Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

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

Исполнительный директор \_\_\_\_\_ **Влащенко И.С. (по дов. № 1 от 07.06.2019г.)**

**14 марта 2022г.**