

**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	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы				
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат так 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.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			Период		Всего объектов		Переоценка		убыток от обесценения	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Переоценка							
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	5 690	(158)	-	-	-	-	-	(1 897)	-	-	5 690	(2 055)	-
	5210	за 2021г.	-	-	5 690	-	-	-	-	(158)	-	-	5 690	(158)	-
в том числе:															
Сооружения	5201	за 2022г.	5 690	(158)	-	-	-	-	-	(1 897)	-	-	5 690	(2 055)	-
	5211	за 2021г.	-	-	5 690	-	-	-	-	(158)	-	-	5 690	(158)	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	847	(635)	-	(847)	784	-	-	(129)	-	-	-	-	-
в том числе:															
Машины и оборудование (кроме офисного)	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	847	(635)	-	(847)	784	-	-	(129)	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	отписано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	5 690	-	5 690	-
в том числе:							
КТПН(1) 2*1600/10/0,4 кВ согласно проекта шифр 2021-515.01 Р-3С	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	3 915	-	(3 915)	-
КТПН(2) 1250/10/0,4 кВ согласно проекта шифр 2021-515.01 Р-3С	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	1 775	-	(1 775)	-

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

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



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	13 498	13 498	13 498
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость невозмущаемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

## 3. Финансовые вложения

## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

3.1. Наличие и движение финансовых вложений												
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)			
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	2 908 570	-	2 349 800	(46 100)	-	331 650	-	5 212 270	-	
	5311	за 2021г.	-	-	2 908 570	-	-	72 455	-	2 908 570	-	
в том числе:												
	Займ НеоПолис СЗ ООО, дог. б/н от 21.07.2021	5302	за 2022г.	415 800	-	-	-	39 501	-	415 800	-	
	5312	за 2021г.	-	-	415 800	-	-	17 424	-	415 800	-	
Займ Новый Элемент	5303	за 2022г.	1 808 570	-	-	-	-	198 943	-	1 808 570	-	
	5313	за 2021г.	-	-	1 808 570	-	-	17 441	-	1 808 570	-	
Займ Остров Сити	5304	за 2022г.	184 200	-	-	-	-	17 407	-	184 200	-	
	5314	за 2021г.	-	-	184 200	-	-	6 677	-	184 200	-	
Займ Сатл Эстейт		за 2022г.	500 000	-	-	(46 100)	-	47 119	-	453 900	-	
		за 2021г.	-	-	500 000	-	-	30 913	-	500 000	-	
Займ Сатл Эстейт		за 2022г.	-	-	640 625	-	-	7 819	-	640 625	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Займ ИК Сатл ООО, 2022/09/22-2 от 22.09.2022		за 2022г.	-	-	1 709 175	-	-	20 861	-	1 709 175	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	2 908 570	-	2 349 800	(46 100)	-	331 650	-	5 212 270	-	
	5310	за 2021г.	-	-	2 908 570	-	-	72 455	-	2 908 570	-	

## 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 продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			выбыло				поступления и затраты	себе- стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость									
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 927 098	-	1 927 098	4 506 801	(201)	-	-	-	X	6 433 898	-	6 433 898
	5420	за 2021г.	1 201 362	-	1 201 362	725 733	(17)	-	-	-	X	1 927 098	-	1 927 098
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	219	(201)	-	-	-	-	18	-	18
	5421	за 2021г.	-	-	-	17	-	-	-	-	(17)	-	-	-
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.	3 423	-	3 423	127 574	-	-	-	-	-	130 997	-	130 997
	5425	за 2021г.	-	-	-	3 423	-	-	-	-	-	3 423	-	3 423
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	5407	за 2022г.	1 190 391	-	1 190 391	4 379 006	-	-	-	-	-	5 569 399	-	5 569 399
	5427	за 2021г.	468 096	-	468 096	722 283	-	-	-	-	-	1 190 391	-	1 190 391
Земельные участки под строительство	5408	за 2022г.	733 284	-	733 284	-	-	-	-	-	-	733 284	-	733 284
	5428	за 2021г.	733 284	-	733 284	-	-	-	-	-	-	733 284	-	733 284

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
Земельный участок под долю в строительстве СПб, Барфоровская ул. (Кад. № 78-12-0007125-234) 6473 кв.м	5446	-	63 753	-
Земельный участок под долю в строительстве СПб, Барфоровская ул. (Кад. № 78-12-0007125-235) 50196 кв.м	5447	649 531	648 531	-
Бывший солодовенный цех (Кад. № 78-12-0007125-231) 3948,1 кв.м	5448	-	39 638	-
Нежилое здание корпус "Нилемат" с пристройками, лит. П (Кад. № 78-12-0007125-43) 6273,1 кв.м	5449	-	16 199	-
Новое здание корпуса розлива и склада готовой продукции, лит.Л (Кад. № 78-12-0007125-24) 18291,1 кв.м		-	110 018	-
Нежилое здание распределительной трансформаторной подстанции, лит.З (Кад. № 78-12-0007125-26) 35,7 кв.м		-	203	-
Нежилое здание складского назначения емкостью 60 м куб. озонита змк, лит.Н (Кад. № 78-12-0007125-22) 209,2 кв.м		-	385	-
Подъездной железнодорожный путь (Кад. № 78-12-0007125-219)		-	374	-
Котельная с дымовой трубой (Кад. № 78-12-0007125-19) 526,7 кв.м		-	1 844	-

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

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применения процентов, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	6 428 855	-	8 238 140	-	(7 290)	-	-	-	-	-	14 659 705	-
в том числе:	5521	за 2021г.	-	-	6 482 855	-	-	-	-	-	-	-	6 482 855	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам ДДУ	5505	за 2022г.	6 356 400	-	7 906 490	-	(7 290)	-	-	X	X	X	14 255 600	-
5525	за 2021г.	-	-	-	6 396 400	-	-	-	-	X	X	X	6 356 400	-
задолженность по причитающимся к получению процентам	5506	за 2022г.	72 455	-	331 650	-	-	-	-	-	X	X	404 105	-
5526	за 2021г.	-	-	-	72 455	-	-	-	-	-	-	-	72 455	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	199 343	(351)	443 233	-	(12 844)	-	-	-	-	-	619 385	(4)
5510	за 2021г.	-	114 303	-	153 866	-	(78 826)	-	-	-	-	-	189 343	(351)
в том числе:	5511	за 2022г.	51 698	-	156	-	-	-	-	-	-	-	51 854	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	2 836	-	51 297	-	(2 425)	-	-	-	-	-	51 698	-
5512	за 2022г.	-	135 660	(351)	401 890	-	(12 773)	-	-	-	-	-	524 400	(4)
Авансы выданные	5532	за 2021г.	52 680	-	101 276	-	(18 504)	-	-	-	-	-	136 660	(351)
5513	за 2022г.	-	1 985	-	35 034	-	(71)	-	-	-	-	-	36 948	-
Прочая	5533	за 2021г.	728	-	1 303	-	(46)	-	-	-	-	-	1 985	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	-	-	6 183	-	-	-	-	X	X	X	6 183	-
5534	за 2021г.	-	3 101	-	-	-	(3 101)	-	-	X	X	X	-	-
Расчеты по вкладам в имущество	5515	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
5535	за 2021г.	-	54 750	-	-	-	(54 750)	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	6 618 198	(351)	8 681 373	-	(20 134)	-	-	X	X	X	15 279 080	(4)
5520	за 2021г.	-	114 303	-	6 636 721	-	(78 826)	-	-	X	X	X	6 672 198	(351)



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	4	-	351	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	4	-	351	-	-	-
прочие	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступления			погашение	списание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	10 295 940	18 479 899	-	-	-	-	-	-	28 775 839
	5571	за 2021г.	-	10 295 940	-	-	-	-	-	-	10 295 940
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	3 877 040	10 528 398	-	-	-	-	-	-	14 405 439
	5572	за 2021г.	-	3 877 040	-	-	-	-	-	-	3 877 040
займы	5553	за 2022г.	62 500	52 100	-	-	-	-	-	-	114 600
	5573	за 2021г.	-	62 500	-	-	-	-	-	-	62 500
прочие	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед долевыми	5555	за 2022г.	6 356 400	7 899 200	-	-	-	-	X	X	14 255 600
	5575	за 2021г.	-	6 356 400	-	-	-	-	X	X	6 356 400
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	405 477	151 429	36	(289 221)	-	-	-	-	267 721
	5580	за 2021г.	1 155	403 619	2 084	(1 381)	-	-	-	-	405 477
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	360 237	103 589	36	(245 241)	-	-	-	-	218 631
	5581	за 2021г.	622	359 639	-	(24)	-	-	-	-	360 237
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	43 977	356	-	(43 977)	-	-	-	-	356
	5583	за 2021г.	487	43 977	824	(1 311)	-	-	-	-	43 977
кредиты	5564	за 2022г.	1 200	47 474	-	-	-	-	-	-	48 734
	5584	за 2021г.	-	1 200	-	-	-	-	-	-	1 200
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие	5566	за 2022г.	3	-	-	(3)	-	-	-	-	3
	5586	за 2021г.	46	3	-	(46)	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	10 701 417	18 631 128	36	(289 221)	-	X	-	-	29 043 360
	5570	за 2021г.	1 155	10 699 559	2 084	(1 381)	-	X	-	-	10 701 417

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	193	17
Расходы на оплату труда	5620	1 491	51
Отчисления на социальные нужды	5630	453	16
Амортизация	5640	298	1 209
Прочие затраты	5650	623 533	532 368
Итого по элементам	5665	625 968	533 661
Фактическая себестоимость проданных товаров		-	-
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	5690	625 968	533 661

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

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	14	140	(54)	(16)	84
в том числе:						
резерв ежегодных отпусков	5701	14	140	(54)	(16)	84

## 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	14 284 562	6 330 588	-
в том числе:				
Аккредитивы	5801	665 075	319 457	-
эскроу-счета	5802	13 619 487	6 011 131	-
Выданные - всего	5810	22 559 253	-	-
в том числе:				
Залог	5811	22 559 253	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Еременко Илья  
 Анатолевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

**I. Общие сведения**

**1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Сити" (ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Сити" ИНН 7810719043, КПП 781401001 - (далее по тексту Общество) образовано 09.01.2018 г., основной государственный регистрационный номер 1187847000714 от 09.01.2018 г.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	0,10	0,1
ООО "Сэтл Сити"	99,90	0,99
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 520.

**2. Территориально обособленные подразделения**

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

**3. Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика;
- осуществление функций заказчика строительства (технического заказчика);
- сдача имущества в аренду;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Сити" начало свою финансово-хозяйственную деятельность в 2020 году. В 2022 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями обслуживания.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити» осуществляет деятельность в рамках Закона № 214-ФЗ (счета эскроу). Разрешения на строительства получены после 01.07.2020 года, а именно:

- Разрешение от 24.12.2020 №78-012-0468-2020. Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, 78:12:0007125:235.
- Разрешение от 29.09.2021 №78-012-0484-2021. Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, 78:12:0007125:234.

Застройщик осуществляется строительство многоквартирных домов, шесть строящихся домов "Жилой комплекс "Стрижи в Невском 2".

**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.



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

**6. Основа составления**

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

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

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

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

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

**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.



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

**8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы**

**Основные средства, инвестиционная недвижимость**

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

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

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

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

Срок полезного использования объектов основных средств (инвестиционной недвижимости) определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного использования объектов на основании рекомендаций технических служб, а также организаций-изготовителей. При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта (например, в случае осуществления неотделимых улучшений в арендуемое имущество - срок аренды и т.п.).

При определении срока полезного использования титульных и нетитульных временных зданий и сооружений, принятых Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и подлежащих ликвидации по окончании соответствующей стройки, срок полезного использования устанавливается в пределах срока стройки, в которой используются данные временные здания и сооружения.

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов, (например, расчет с пересчетом 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



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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.

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

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

## **9. Финансовые вложения**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. Запасы**

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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

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

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

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

## **12. Дебиторская задолженность**

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

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

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

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

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

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

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



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- косвенные налоги.

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

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается:

- сумма вклада в имущество, полученного от участника.

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

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

#### **16. Оценочные обязательства**



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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 среднесдневной заработной платы.

Сумма обязательства 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.

#### **17. Налогообложение**

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

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

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

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

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

#### **18. Признание доходов**

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

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

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

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



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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;
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- прочие поступления.

#### **19. Признание расходов**

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- результат обесценения основных средств и восстановления обесценения;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

#### **20. 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.

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



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

В случаях, когда срок аренды не установлен договором (бессрочный договор), либо у Организации имеется достаточная уверенность в продлении на более длительный срок договора аренды, заключенного на срок менее 12 месяцев, установлены следующие сроки аренды:

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

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

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

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

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

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

## **21. 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.



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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.

## **22. Изменения в учетной политике**

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: изменен стоимостной критерий отнесения активов к основным средствам (100 тыс. руб.), определены критерии признания расходов на ремонт и техническое обслуживание основных средств в составе капитальных вложений, определен порядок оценки групп основных средств и инвестиционной недвижимости после признания их в бухгалтерском учете, закреплен метод начисления амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости, закреплен порядок определения ликвидационной стоимости объекта, определены порядок и периодичность проверки элементов амортизации на соответствие использованию объекта основных средств и инвестиционной недвижимости, определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение основных средств (инвестиционной недвижимости), закреплен упрощенный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение капитальных вложений; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
- ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды»: закреплен порядок определения срока аренды у арендатора, если такой срок не определен в договоре; закреплен порядок определения ставки дисконтирования; определено что не применяются нормы ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022г. включительно; закреплен упрощенный порядок отражения арендатором последствий изменения учетной политики в связи с применением ФСБУ 25/2018 путем отражения права пользования активом и обязательство единовременно только на 31.12.2021г. с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.
- ФСБУ 27/2021 применяется с 01.01.2022 года закреплен порядок оформления документов, исправления ошибок, утверждено уполномоченное лицо, на которого возложен контроль за документооборотом.

## **III. Раскрытие существенных показателей**

### **23. 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.

Признаков обесценения объектов основных средств выявлено не было.

### **24. Запасы**

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы и 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



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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 524 396 тыс. руб.  
 на 31 декабря 2021 года 135 309 тыс. руб.  
 на 31 декабря 2020 года 52 888 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.12.2022 года Организацией получены следующие разрешения на строительство:

- 1) от 24.12.2020 № 78-012-0468-2020 многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенными гаражами и надземным многоуровневым гаражом на земельном участке СПб, Фарфоровская ул. (Кад. № 78:12:0007125:235) 50196 кв. м
- 2) от 29.09.2021 № 78-012-0484-2021 дошкольной образовательной организации на 170 мест на земельном участке СПб, Фарфоровская ул. (Кад. № 78:12:0007125:234) 6 473 кв. м

## **25. Дебиторская задолженность**

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

## **26. Капитал и резервы**

### **Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен. Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества. В залоге 0,1 % уставного капитала.

### **Добавочный капитал**

В составе добавочного капитала Общества учитываются, по решению участника вклад был возвращен:

тыс. руб.			
Наименование источника капитала	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.
Вклад участника в имущество Общества	0	1 300 200	1 300 200

## **27. Долгосрочные обязательства**

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



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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. 14 255 600 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 6 356 400 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 0 тыс. руб.

**28. Кредиты и займы**

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	10 528 399	402 100
2021 г.	3 877 040	62 500
2020 г.	0	0

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	0	350 000
2021 г.	0	0
2020 г.	0	0

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавец	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.22г.	на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
Кредиторы:					
ПАО «Сбербанк»	руб.	25.08.2025	14 405 439	3 877 040	0
Итого:	X	X	0	0	0
Займодатели:					
ООО «Сэтл Сити»	руб.	31.03.2026	114 600	62 500	0
Итого:	X	X	0	0	0
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0

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

- за 2022г. в сумме 71 418 тыс. руб.;
- за 2021г. в сумме 82 тыс. руб.
- за 2020г. в сумме 0 тыс. руб.

Задолженность в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате займодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:

- на 31 декабря 2022 г. 48 734 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 1 260 тыс. руб.

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

- на 31 декабря 2020 г. 0 тыс. руб.

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

Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.
		Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022г.
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 55/0000/0003/3/1/001/21 от 26.02.2021	1 220 524
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 55/0000/0003/3/1/034/21 от 19.11.2021	0
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B009HG от 21.09.2022	0
ООО «Сэтл Сити»	Дог. № 2021-02-17 от 17.02.2021	85 400
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>1 305 924</b>

**29. Информация, связанная с использованием денежных средств**

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

**30. Информация, связанная с полученными обеспечениями**

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

**31. Налогообложение**

**Налог на прибыль**

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2022 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2022 год	2021 год
<b>1</b>	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2):</b>	<b>374 477</b>	<b>201 326</b>
	<b>в том числе:</b>		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	374 477	201 326
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
<b>2</b>	<b>Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего (п.2.1 + п.2.2):</b>	<b>74 895</b>	<b>40 265</b>
	<b>в том числе:</b>		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	74 895	40 265
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
<b>3</b>	<b>Постоянный налоговый расход (доход)</b>	<b>10 957</b>	<b>9 234</b>
<b>4</b>	<b>Расход (доход) по налогу на прибыль (п.2 + п.3)</b>	<b>85 852</b>	<b>49 499</b>
<b>5</b>	<b>Отложенный налог на прибыль – всего (п.5.1+п.5.2+п.5.3):</b>	<b>(69)</b>	<b>70</b>
	<b>в том числе обусловленный:</b>		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(69)	70



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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	-	-
<b>6</b>	<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>(85 783)</b>	<b>(49 569)</b>

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

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2022 году получена прибыль до налогообложения в сумме 374 477 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль составила за 2022 год 74 895 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 85 783 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2022 год:

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

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2022	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2022
Основные средства	25	304	0	329
Резервы сомнительных долгов	70	0	(69)	1
Прочие расходы	0	3 809	0	3 809
Внеоборотные активы	(25)	(4 113)	0	(4 138)
<b>Итого:</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>(69)</b>	<b>1</b>

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

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2022 год, тыс. Руб.
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	374 477
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	74 895
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(69)
5	Текущий налог на прибыль	(85 783)

**Постоянный налоговый расход (доход) за 2022 год составил 10 957 тыс. руб.**

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 году получен прибыль до налогообложения в сумме 201 326 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 2021 год – 40 265 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 49 569 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
Основные средства	0	25	0	25
Резервы сомнительных долгов	0	70	0	70



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2021	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2021
Внеоборотные активы	0	(25)	0	(25)
Итого:	0	70	0	70

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	201 326
2	Условный расход по налогу на прибыль	(40 265)
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	70
5	Текущий налог на прибыль	49 569

Постоянный налоговый расход (доход) за 2021 год составил 9 233 тыс. руб.

### 32. Кредиторская задолженность

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

### 33. Прочие долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2022г. 14 255 600 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021г. 6 356 400 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 0 тыс. руб.

### 34. Расходы по обычным видам деятельности

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

### 35. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)			Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2022г (ост. сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)		
	С начала строительства	в т.ч. в 2022г.	в т.ч. в 2021г.		С начала строительства	в т.ч. в 2022г.	в т.ч. в 2021г.
	239 620	110 815	128 805	239 620	178 064	82 000	96 398

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Объект строительства	Признанная непроданная выручка (Д46 К90)			Остаток непроданной выручки на 31.12.2022г. (ост. ст. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)		
	С начала строительства	в т.ч. в 2022г.	в т.ч. в 2021г.		С начала строительства	в т.ч. в 2022г.	в т.ч. в 2021г.
Фарфоровская ул., 1, (Стрижи в Невском-2), Очередь, (-235), Корпус 1	239 620	110 815	128 805	239 620	178 064	82 000	96 398
Фарфоровская ул., 1, (Стрижи в Невском-2), Очередь, (-235), Корпус 2	117 020	117 020	0	117 020	86 525	86 525	0
Фарфоровская ул., 1, (Стрижи в Невском-2), Очередь, (-235), Корпус 3	324 351	204 584	119 767	324 351	239 487	149 853	89 634
Фарфоровская ул., 1, (Стрижи в Невском-2), Очередь, (-235), Корпус 4	664 490	337 838	326 652	664 490	492 621	248 153	244 468
Фарфоровская ул., 1, (Стрижи в Невском-2), Очередь, (-235), Корпус 5	181 381	62 883	118 498	181 381	135 048	46 363	88 685
Фарфоровская ул., 1, (Стрижи в Невском-2), Очередь, (-235), Паркинг 6	15 621	1 145	14 476	15 621	15 998	1 522	14 476
<b>Итого</b>	<b>1 542 483</b>	<b>834 285</b>	<b>708 198</b>	<b>1 542 483</b>	<b>1 147 743</b>	<b>614 082</b>	<b>533 661</b>

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

Информация о структуре выручки и себестоимости представлена в таблице:

тыс. руб.

Вид деятельности	2022 г.		2021 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	130	0	132	0
Оказание услуг заказчика - застройщика	834 285	614 082	708 198	533 661
<b>Итого</b>	<b>834 415</b>	<b>614 082</b>	<b>708 330</b>	<b>533 661</b>

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2022 г.		2021 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	34 912	34 912	1 129	1 129
Доходы (расходы) от продажи основных средств	0	0	44 784	38 775
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	16	0	1	0



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Наименование видов прочих доходов и расходов	2022 г.		2021г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания	0	0	0	1 058
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	0	0	0	10
Подарки сотрудникам	0	10	0	0
Расходы на благотворительность	0	53 963	0	46 037
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	347	0	0	351
Убытки прошлых лет	0	0	0	2 127
Услуги банков	0	0	0	0
Штрафы, пени	0	25	0	943
Налоги и сборы	0	0	0	39
<b>Итого прочие доходы/расходы</b>	<b>35 275</b>	<b>88 910</b>	<b>45 914</b>	<b>90 469</b>

**37. 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 Сити"	Юридическое лицо контролирует более 51% 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»	
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 «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
АО «Коммерческий комплекс»	
ООО «Корпорация «Бирани»	
ООО «Космос»	
ООО «Костюшко 19»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Престиж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»	
ООО «Созидание»	
ООО «Спецавтопарк»	
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	
ООО Специализированный застройщик «Морской»	
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»	
ООО Специализированный застройщик «Новый город»	
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»	
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»	
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»	
ООО Специализированный застройщик «Приморский»	
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»	
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	
ООО Специализированный застройщик «Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Сtereo-2»	
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»	
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»	
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»	
ООО «Строительная компания «Каменка»	
ООО «Сэтл Актив»	
ООО «Сэтл Инвест»	
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»	
ООО «Сэтл Сити Калининград»	
ООО «Сэтл ПМ»	
ООО «Сэтл Строй»	
ООО «Сэтл Суоми»	
ООО «Сэтл ТЕХ»	
ООО «Сэтл Эстейт»	
ООО «Угодья»	
ООО «УК «Петербургская недвижимость»	
ООО «УК «Сэтл»	
ООО «Фаворит»	
ООО «Фаворит Плюс»	
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»	
ООО «Финансовая компания «Квадрат»	
ООО «Холдинг-Центр»	
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	
ООО «Цесма»	
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»	
ООО «Экология и здоровье»	

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



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

**Информация о денежных потоках Организации с Основным обществом.**

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (2022 г.)	Из графы 3, в том числе, по основному, обществу
1	2	3	4
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления - всего	10 580 499	52 100
4311	Получение кредитов и займов	10 580 499	52 100
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	9 280 299	52 100
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	1 003 013	52 100

2021 год тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (2021г.)	Из графы 3, в том числе, по основному, обществу
1	2	3	4
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления - всего	3 939 540	62 500
4311	Получение кредитов и займов	3 939 540	62 500
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	3 939 540	62 500
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	3 939 540	62 500

По строке 4313 за 2021 год отражены суммы увеличения денежных вкладов участников в добавочный капитал в сумме 54 750 тыс. руб.

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

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	тыс. руб.	
	2022г.	2021г.
Реализация запасов, всего, в т.ч.	0	0
Экология и Здоровье, ООО	0	44 700
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>44 700</b>

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Сумма заключенных договоров ДДУ (Д76.6 К86)	
	2022г.	2021г.
ИК Сэтл ООО	0	5 000
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>

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

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	За отчетный период (2022г.)		За отчетный период (2021г.)	
	Выдано займов	Погашено займов	Выдано займов	Погашено займов
Новый элемент Специализированный застройщик, ООО	0	0	1 808 570	0
Остров Сити Специализированный застройщик, ООО	0	0	184 200	0
ИК Сэтл ООО	1 709 175	0	0	0
<b>Итого</b>	<b>1 709 175</b>	<b>0</b>	<b>1 992 770</b>	<b>0</b>

Задолженность связанных сторон по займам, полученным ими, составила:  
 тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 мес.		
	на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.
Новый элемент Специализированный застройщик, ООО	1 808 570	1 808 570	0
Остров Сити Специализированный застройщик, ООО	184 200	184 200	0
ИК Сэтл ООО	1 709 175	0	0
<b>Итого</b>	<b>3 701 945</b>	<b>1 992 770</b>	<b>0</b>

Дебиторская задолженность связанных сторон на отчетную дату составила:  
 тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность	
	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Новый элемент Специализированный застройщик, ООО	216 384	17 442
Остров Сити Специализированный застройщик, ООО	24 084	6 677
ИК Сэтл ООО	20 861	0
Экология и Здоровье, ООО	51 100	51 100
Сэтл Строй ООО	267 598	781
<b>Итого</b>	<b>580 027</b>	<b>76 000</b>

Общество осуществляло операции по приобретению товаров, работ, услуг у следующих связанных сторон:  
 тыс. руб.



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	
	2022г.	2021г.
<b>Приобретение работ, услуг, всего, в т.ч.</b>	<b>4 006 322</b>	<b>917 281</b>
Практие Консалтинг и Брокеридж ООО	1 037	
Сэтл Групп ООО	12 571	29 661
Сэтл Строй ООО	3 671 467	616 647
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	320 766	270 898
Петербургская Недвижимость КБ ООО	462	33
Сэтл Сити ООО	0	36
ИК Сэтл ООО	19	6
<b>Аренда имущества, всего, в т.ч.</b>	<b>1 417</b>	<b>1 232</b>
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	1 417	1 232
<b>Итого:</b>	<b>4 007 739</b>	<b>918 513</b>

Кредиторская задолженность связанных сторон на отчетную дату составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Кредиторская задолженность	
	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	0	0
Сэтл Групп ООО	168	3 933
Сэтл Строй ООО	72 000	241 548
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	46 056	52 482
Петербургская Недвижимость КБ ООО	554	40
Сэтл Сити ООО	43	43
ИК Сэтл ООО	26	7
<b>Итого</b>	<b>118 847</b>	<b>298 053</b>

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.)		За отчетный период (2021г.)	
	Получено заемных средств	Возвращено заемных средств	Получено заемных средств	Возвращено заемных средств
Сэтл Сити ООО	52 100	0	62 500	0
<b>Итого</b>	<b>52 100</b>	<b>0</b>	<b>62 500</b>	<b>0</b>

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 Сити ООО	114 600	62 500	0
<b>Всего</b>	<b>114 600</b>	<b>62 500</b>	<b>0</b>

Все расчеты производятся денежными средствами, по сроку согласно договорам, просроченной задолженности не имеется.

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2021 по 31.12.2022 представлена ниже в таблицах:

2022 года (тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>Договоры</b>						
<b>НК Сэтл 7810824947</b>	<b>5 000</b>	<b>5 007</b>	<b>22 570</b>	<b>19</b>	<b>27 570</b>	<b>5 026</b>
Договор ДДУ	5 000	5 000	0	0	5 000	5 000
Договор займа	0	0	1 709	0	1 709	0
Проценты по договору займа	0	0	20 861	0	20 861	0
Агентский договор на оказание почтовых услуг	0	7	0	19	0	26
<b>Новый элемент Специализированный застройщик ООО 7810770106</b>	<b>1 826 012</b>	<b>0</b>	<b>198 942</b>	<b>0</b>	<b>2 024 954</b>	<b>0</b>
Договор займа	1 808 570	0	0	0	1 808 570	0
Проценты по договору займа	17 442	0	198 942	0	216 384	0
<b>Остров Сити Специализированный застройщик ООО 7810781309</b>	<b>190 877</b>	<b>0</b>	<b>17 407</b>	<b>0</b>	<b>208 284</b>	<b>0</b>
Договор займа	184 200	0	0	0	184 200	0
Проценты по договору займа	6 677	0	17 407	0	24 084	0
<b>Петербургская Недвижимость КБ ООО 7810344122</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>555</b>	<b>0</b>	<b>555</b>
Договоры на кадастровые работы	0	40	40	555	0	555
<b>Практис Консалтинг и Брокеридж ООО 7810033430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 220</b>	<b>6 220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Договор на оказание услуг по привлечению дольщиков	0	0	6 220	6 220	0	0
<b>Сэтл Групп ООО 7810245481</b>	<b>0</b>	<b>3 933</b>	<b>18 850</b>	<b>15 085</b>	<b>0</b>	<b>168</b>
Договор на оказание услуг по ведению рекламной компании	0	0	725	805	0	80
Договор на оказание услуг по содействию в получении кредитов	0	3 617	3 617	0	0	0
Договор оказания услуг по сопровождению кредитных договоров	0	300	5 100	4 800	0	0
Договор на предоставление неисключительных прав использования товарного знака	0	0	9 000	9 000	0	0
Договор на на услуги по изготовлению сертификатов электронных ключей	0	16	408	480	0	88
<b>Сэтл Сити ООО 7810212380</b>	<b>0</b>	<b>62 543</b>	<b>350 000</b>	<b>402 100</b>	<b>0</b>	<b>114 643</b>
Договор беспроцентного займа	0	62 500	350 000	402 100	0	114 600
Договор на компенсацию расходов на электроэнергию	0	43	0	0	0	43
<b>Сэтл Строй ООО 7810489897</b>	<b>0</b>	<b>240 767</b>	<b>4 842 124</b>	<b>4 405 760</b>	<b>267 597</b>	<b>72 000</b>
Договор купли продажи КТПН	0	5 690	0	0	0	5 690
Договор купли продажи материалов	0	0	0	93	0	93
Договор ген.подряда	0	179 171	4 584 216	4 212 288	192 757	0
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	55 427	55 427	60 466	0	60 466
Договор ген.подряда	0	0	202 002	127 162	74 840	0
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	479	479	5 751	0	5 751
<b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 701</b>	<b>1 701</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договор аренды нежилого помещения	0	0	1 701	1 701	0	0
<b>ЦРП Петербургская Недвижимость ООО 7816094750</b>	<b>0</b>	<b>52 482</b>	<b>391 345</b>	<b>384 920</b>		<b>46 056</b>
Договор на оказание рекламных услуг Ц-2194 от 17.02.2021	0	6 254	25 975	23 433	0	3 711
Агентский договор на оказание услуг по привлечению дольщиков Ц-2437 от 01.02.2021	0	46 228	365 370	361 487	0	42 345
<b>Экология и здоровье ООО 7810020495</b>	<b>51 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 100</b>	<b>0</b>
Договор купли продажи объектов недвижимости	51 100	0	0	0	51 100	0
<b>Итого</b>	<b>2 072 989</b>	<b>364 772</b>	<b>5 849 199</b>	<b>5 216 360</b>	<b>2 579 505</b>	<b>238 448</b>

2021 года (тыс. руб.)

	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
<b>ИК Сэтл</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 007</b>
Договор ДДУ	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000
Агентский договор на оказание почтовых услуг	0	1	0	6	0	7
<b>Новый Элемент Специализированный застройщик ООО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 826 012</b>	<b>0</b>	<b>1 826 012</b>	<b>0</b>
Договор займа	0	0	1 808 570	0	1 808 570	0
Проценты по договору займа	0	0	17 442	0	17 442	0
<b>Остров Сити Специализированный застройщик ООО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>190 877</b>	<b>0</b>	<b>190 877</b>	<b>0</b>
Договор займа	0	0	184 200	0	184 200	0
Проценты по договору займа	0	0	6 677	0	6 677	0
<b>Петербургская Недвижимость КБ ООО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
Договор на кадастровые работы	0	0	0	40	0	40
<b>Сэтл Групп ООО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 660</b>	<b>35 593</b>	<b>0</b>	<b>3 933</b>
Договор на оказание услуг по ведению рекламной компании	0	0	1 139	1 139	0	0
Договор на оказание услуг по содействию в получении кредитов	0	0	19 635	23 252	0	3 617
Договор оказания услуг по сопровождению кредитных договоров	0	0	2 500	2 800	0	300
Договор на предоставление неисключительных прав использования товарного знака	0	0	8 250	8 250	0	0
Договор на услуги по изготовлению сертификатов электронных ключей	0	0	136	152	0	16
<b>Сэтл Сити ООО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 543</b>	<b>0</b>	<b>62 543</b>
Договор беспроцентного займа	0	0	0	62 500	0	62 500

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договор на компенсацию расходов на электроэнергию б/п	0	0	0	43	0	43
<b>Сэтл Строй ООО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>499 209</b>	<b>739 975</b>	<b>0</b>	<b>240 767</b>
Договор купли продажи КТПН	0	0	0	5 690	0	5 690
Договор ген.подряда	0	0	499 208	678 379	0	179 171
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	0	55 427	0	55 427
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	0	479	0	479
<b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>1 586</b>	<b>1 478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Договор аренды нежилого помещения	0	108	1 586	1 478	0	0
<b>ЦРП Петербургская Недвижимость ООО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272 595</b>	<b>325 077</b>	<b>0</b>	<b>52 482</b>
Договор на оказание рекламных услуг	0	0	20 772	27 026	0	6 254
Агентский договор на оказание услуг по привлечению дольщиков	0	0	251 823	298 051	0	46 228
<b>Экология и здоровье ООО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 100</b>	<b>0</b>	<b>51 100</b>	<b>0</b>
Договор купли продажи объектов недвижимости	0	0	51 100	0	51 100	0
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>109</b>	<b>2 878 039</b>	<b>1 169 706</b>	<b>2 072 989</b>	<b>364 772</b>

### 38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора,

тыс. руб.

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

Дивиденды за 2022 год не выплачивались.

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

#### Оценочные обязательства

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

#### Условные обязательства и активы

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

### 40. Риски хозяйственной деятельности

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



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ИНН 7810719043**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

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

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

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

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

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.

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

**41. События после отчетной даты**

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

**Генеральный директор**

**23 марта 2023г.**



**Еременко И.А.**