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

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	5210	за 2021г.	52 159	(26 890)	-	(52 159)	52 159	(25 269)		-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	5211	за 2021г.	50 539	(25 270)	-	(50 539)	50 539	(25 269)		-	-	-	-
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	5212	за 2021г.	1 620	(1 620)	-	(1 620)	1 620	-		-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	329 251	(47 533)	-	(329 251)	48 433	(900)		-	-	329 251	(47 533)
	5230	за 2021г.	311 751	(37 174)	17 500	-	-	(10 359)		-	-	-	-
в том числе: Здания	5221	за 2022г.	329 251	(47 533)	-	(329 251)	48 433	(900)		-	-	329 251	(47 533)
	5231	за 2021г.	311 751	(37 174)	17 500	-	-	(10 359)		-	-		

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Корректировк в связи с применение ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018		На конец периода	
					Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета инвестиционной недвижимости) - всего	5200	за 2022г.	448 749	(101 767)	103 038	-	-	(103 263)	-	(31 807)	54 089	519 980	(150 942)
	5210	за 2021г.	237 644	(51 187)	301 543	(90 439)	33 506	(84 086)	-	-	-	448 749	(101 767)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	252 412	(31 086)	10 751			(40 789)	-	(113)	10 120	263 049	(61 755)
	5211	за 2021г.	95 185	(7 634)	221 453	(64 227)	7 539	(30 991)	-	-	-	252 412	(31 086)
Офисное оборудование	5202	за 2022г.	145 795	(58 528)	65 003			(44 275)	-	(24 946)	38 930	185 851	(63 874)
	5212	за 2021г.	100 266	(41 721)	71 687	(26 159)	25 962	(42 769)	-	-	-	145 795	(58 528)
Другие виды основных средств	5203	за 2022г.	50 543	(12 153)	3 449			(10 036)	-	(14 871)	5 039	39 120	(17 150)
	5213	за 2021г.	42 193	(1 832)	8 403	(54)	4	(10 325)	-	-	-	50 543	(12 153)
Транспортные средства	5204	за 2022г.	-	-		-	-		-	-	-	-	-
	5214	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2022г.	-	-	144	-	-	(19)	-	-	-	144	(19)
	5215	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования активами	5206	за 2022г.			23 691	-	-	(8 144)	-	8 124	-	31 816	(8 144)
	5216	за 2021г.	-	-		-	-		-	-	-		
Учтено в составе инвестиционной недвижимости - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	17 500	-	(17 500)	-
в том числе: ДОУ 37,38 Н 7/25	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	17 500	-	(17 500)	-

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	-	281 718	25 269
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	3 146	3 059	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287			
	5288	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	175 416	-	175 416	6 023	(36 285)	-	-	X	145 154	(36 765)	108 389
	5420	за 2021г.	215 943	-	215 943	57 028	(97 555)	-	-	X	175 416	-	175 416
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	138 775	-	138 775	-	(30 386)	-	-	-	108 389	-	108 389
	5422	за 2021г.	179 642	-	179 642	-	(40 867)	-	-	-	138 775	-	138 775
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	916	(916)	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	36 641	-	36 641	1 024	(900)	-	-	-	36 765	(36 765)	-
	5425	за 2021г.	36 301	-	36 301	40 499	(40 159)	-	-	-	36 641	-	36 641
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	4 999	(4 999)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	15 613	(15 613)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	58 965	58 965
в том числе: Квартиры по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковкая набережная, д. 3, корп. 4, лит. А; д. 3, корп. 2, лит. А; д. 1, корп. 3, лит. А	5446	-	58 965	58 965

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	300 868	-	459 657	-	(604 556)	-	(14 329)	-	-	-	155 969	(14 329)
	5530	за 2021г.	334 525	(6 106)	456 946	-	(490 603)	-	6 106	-	-	-	300 868	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	61 503	-	429 871	-	(446 224)	-	-	-	-	-	45 150	-
	5531	за 2021г.	159 094	-	194 897	-	(292 488)	-	-	-	-	-	61 503	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	18 264	-	19 790	-	(22 541)	-	-	-	-	-	15 513	(14 329)
	5532	за 2021г.	31 542	(6 106)	15 503	-	(28 781)	-	6 106	-	-	-	18 264	-
Прочая	5513	за 2022г.	192 544	-	7 892	-	(107 234)	-	-	-	-	-	93 202	-
	5533	за 2021г.	115 281	-	246 546	-	(169 283)	-	-	-	-	-	192 544	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	28 557	-	2 104	-	(28 556)	-	-	-	X	X	2 104	-
	5534	за 2021г.	28 608	-	-	-	(51)	-	-	-	X	X	28 557	-
Итого	5500	за 2022г.	300 868	-	459 657	-	(604 556)	-	(14 329)	X			155 969	(14 329)
	5520	за 2021г.	334 525	(6 106)	456 946	-	(490 603)	-	6 106	X			300 868	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	14 329	-	-	-	6 106	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	14 329	-	-	-	6 106	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	803 649	663 970	49 894	(500 748)	-	(1 016 765)	-	-	-
	5571	за 2021г.	920 582	51 700	61 927	(230 560)	-	-	-	-	803 649
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	803 649	663 970	49 894	(500 748)	-	(1 016 765)	-	-	803 649
	5573	за 2021г.	920 582	51 700	61 927	(230 560)	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	680 143	162 756	-	(814 236)	-	1 016 765	-	-	1 045 428
	5580	за 2021г.	656 145	222 291	-	(198 293)	-	-	-	-	680 143
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	48 751	25 591	-	(68 185)	-	-	-	-	6 157
	5581	за 2021г.	47 826	69 076	-	(68 151)	-	-	-	-	48 751
авансы полученные	5562	за 2022г.	650	87 488	-	(88 138)	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	106 316	-	(105 666)	-	-	-	-	650
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2 375	640	-	(2 375)	-	-	-	-	640
	5583	за 2021г.	2 267	238	-	(130)	-	-	-	-	2 375
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	1 016 765	-	-	1 016 765
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	628 364	49 037	-	(655 535)	-	-	-	-	21 866
	5586	за 2021г.	606 052	46 658	-	(24 346)	-	-	-	-	628 364
Заработная плата и расчеты по социальному страхованию	5567	за 2022г.	3	-	-	(3)	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	3	-	-	-	-	X	X	3
Итого	5550	за 2022г.	1 483 792	826 726	49 894	(1 314 984)	-	X			1 045 428
	5570	за 2021г.	1 576 727	273 991	61 927	(428 853)	-	X			1 483 792

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	48 122	25 181
Расходы на оплату труда	5620	75	64
Отчисления на социальные нужды	5630	29	25
Амортизация	5640	900	35 628
Прочие затраты	5650	8 796	30 530
Итого по элементам	5660	57 922	91 428
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	18 905	16 263
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	76 827	107 691

* - 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	6	8	(9)	-	5
в том числе: Резервы на отпуска	5701	6	8	(9)	-	5

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	69 518	-
в том числе: Залог по дог. № 120-0101-16/КП от 28.09.2016 С ОАО "ОЭК"	5801	-	69 518	-
Выданные - всего	5810	-	137 219	137 219
в том числе: Залог по договору с ООО «УК «Профессиональные инвестиции» «Д.У.» ЗПИФН «Петровский» (квартиры по адресу: СПб Ушаковская наб)	5811	-	137 219	137 219

Руководитель _____ **Еременко Илья Анатольевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Фаворит» 2022 год

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит» (далее по тексту «Общество»), ИНН 7810825073, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1117847155821

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Наименование участника	**Доля, тыс.руб.**	**Доля, %**
ООО "Сэтл"	10,00	100
Всего	**10,00**	**100**

Общество зарегистрировано по адресу:

197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 5020, помещение 616А

Территориально обособленные подразделения:
- по состоянию на 31 декабря 2022 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

2. Основные виды деятельности

В 2022 году Общество осуществляло деятельность по реализации построенных жилых и нежилых помещений.

3. Информация о численности персонала

Среднегодовая численность работающих за 2022 г. – 1 человек, 2021 г. – 2 человек, за 2020 г. – 2 человек.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

1. 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 отчётным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:
- основные средства;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерской отчетности, а также с целью раскрытия информации в бухгалтерской отчетности избран количественный критерий существенности – 5% от соответствующего показателя баланса, также информация подлежит раскрытию в случае существенности качественных характеристик показателя.
Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

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

2. 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.

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

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

Срок полезного использования объектов основных средств (инвестиционной недвижимости) определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного использования объектов на основании рекомендаций технических служб, а также организаций-изготовителей.

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта (например, в случае осуществления неотделимых улучшений в арендуемое имущество - срок аренды и т.п.).

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

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

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

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:

- если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:

- на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
- объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:
- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

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

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

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

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

Вложения во внеоборотные активы

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

Организация не проводит переоценку стоимости вложений во внеоборотные активы.

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

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

4. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:
- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы.

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

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

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

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

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

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

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

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:
а) фактическая себестоимость запасов;
б) чистая стоимость продажи запасов.

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

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

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

5. Расходы по обычным видам деятельности

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

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции работ, услуг без учета управленческих расходов.
Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов (за исключением случаев, когда специализированным застройщиком управленческие расходы учитываются при формировании стоимости расходов на строительство объекта).

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи».
К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом.

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

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

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

6. Расходы будущих периодов

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

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

7. 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.

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- косвенные налоги.

9. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

10. 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.

11. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

12. Налогообложение

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

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

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

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

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

13. Признание доходов

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

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

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

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности услуг застройщика по строительству объекта.
Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиков расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект).
Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:
- проценты к получению;
- доходы от реализации ОС и прочего имущества;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

14. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.
Прочие расходы, в основном, включают:
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;

- суммы списания дебиторской задолженности;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;
- расходы на благотворительность;
- прочие убытки.

15. Изменения в учетной политике

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

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

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение капитальных вложений; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;

- ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды»: закреплен порядок определения срока аренды у арендатора, если такой срок не определен в договоре; закреплен порядок определения ставки дисконтирования; определено что не применяются нормы ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022г. включительно; закреплен упрощенный порядок отражения арендатором последствий изменения учётной политики в связи с применением ФСБУ 25/2018 путем отражения права пользования активом и обязательство единовременно только на 31.12.2021г. с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

III. Раскрытие существенных показателей

16. Основные средства

Информация по разделу Основные средства представлена в таблицах 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
В 2022 году организация продала Детское дошкольное учреждение. Выручка от реализации составила 282 500 тыс. рублей. Остаточная стоимость составила 280 818 тыс. рублей. Прибыль от реализации составила 1682 тыс. рублей.

17. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Сумма авансов, предварительной оплаты, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:
на 31 декабря 2022 года 1184 тыс. руб.
на 31 декабря 2021 года 18 264 тыс. руб.
на 31 декабря 2020 года 25 436 тыс. руб.

18. Дебиторская задолженность

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

19. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. полностью оплачен.
Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

20. 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.

Общая сумма кредитов и займов полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 г.	-	663 970
2021 г.	-	51 700
2020 г.	-	2 329 016

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	-	494 150
2021 г.	-	230 560
2020 г.	-	3 609 877

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:		
			на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.	31.12.200 г.
Заимодавцы					
ООО «ИК «Сэтл»	Руб.	31.12.2023	673 855	803 649	920 582
Итого:	**X**	**X**	**673 855**	**803 649**	**920 582**
В том числе со сроком погашения до 1 года			**673 855**	-	-

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

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2022г.
ООО «ИК «Сэтл»	02-19/ИКФ от 01.02.2019	2 063 832
Итого	**X**	2 063 832

21. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

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

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2022 год	2021 год
1	**Прибыль (убыток) до налогообложения – всего**	**(7 3470)**	**7 203**
	(п.1.1 + п.1.2):		
	в том числе:		
1,1	- облагаемая по ставке 20%	(73 470)	7203
1,2	- облагаемая по ставке 0%		
2	**Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего (п.2.1 + п.2.2):**	**(14 694)**	**1 441**
	в том числе:		
2,1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(14 964)	1 441
2,2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)		
3	**Постоянный налоговый расход (доход)**	**4 644**	**697**
4	**Расход (доход) по налогу на прибыль**	**10 050**	**2 138**
5	**Отложенный налог на прибыль – всего (п.5.1+п.5.2+п.5.3):**	10 059	(2 089)
	в том числе обусловленный:		
5,1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	10 059	(2 089)
5,2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		
5,3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
6	**Текущий налог на прибыль (п.4+п.5)**	**9**	**49**

22. Кредиторская задолженность

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

23. Расходы по обычным видам деятельности

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

24. Информация о выручке, произведенных расходах по обычным видам деятельности, а также прочих расходах и доходах приведена в таблицах ниже:

Наименование показателя	**2022 г.(тыс.руб)**	**2021 г.(тыс.руб)**
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду/субаренду	119	32 511
Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)	90 188	124735
Продажа сетевого оборудования	0	1046
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	**90 307**	**158 292**

Наименование показателя	**2022 г.(тыс.руб)**	**2021 г.(тыс.руб)**
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду/субаренду	900	40 159
Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)	67151	40 867
Продажа сетевого оборудования	0	916
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	**68 051**	**81 942**

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование показателя	**2022 (тыс. руб)**	**2021 (тыс.руб)**
Прочие доходы		
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	675	0
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	2 564	3 688
Продажа ОС	1 682	0
Прочие доходы	3	0
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	512	14 789
Доходы от продажи прочих вложений во внеоборотные активы	0	24 468
ИТОГО	**5 436**	**42 945**

Наименование показателя	**2022 (тыс. руб)**	**2021 (тыс.руб)**
Прочие расходы		
Доходы (расходы) по гарантийным работам	9078	11984
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам	17280	744
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	3375	7565
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	2564	3688
Налоги и сборы	67	113
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	14329	80
Убытки прошлых лет	0	-20
Услуги банков (проведение расчетных операций)	168	305
Прочий НДС за счет собственныз средств	2	0
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров к уплате	2835	58
ИТОГО	**49 698**	**24 517**

25. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	**Характер отношений**
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Единственный участник

Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ОУ «Setl North Europe»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КС Петербургская недвижимость»	
АО «Коммерческий комплекс»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «Костюшко 19»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «ОСТ-5»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Престиж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «Ринова»	
ООО «Санкт-Петербургская торговая база»	
ООО «Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	
ООО Специализированный застройщик «Морской»	
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»	
ООО Специализированный застройщик «Новый город»	
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»	
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»	
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»	
ООО Специализированный застройщик «Приморский»	

ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Стерео-2»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Актив»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл РДС»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «Угодья»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК "Сэтл»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»
ООО «Энергосбережение-НР»

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

Основными связанными сторонами являются Еременко И.А. (генеральный директор) и единственный участник: ООО «Сэтл». Заработная плата генеральному директору за 2022 год была начислена в размере 38 тыс. рублей.

У Общества в 2022 г. отсутствовали поступления (или платежи) с основным обществом (ООО «Сэтл»).

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

Договоры.Контрагент	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договоры.Вид договора	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
АБ Сэтл Сити ООО		6 700 000,00	13 400 000,00	6 700 000,00		
ПИР		6 700 000,00	13 400 000,00	6 700 000,00		
60		6 700 000,00	13 400 000,00	6 700 000,00		
ИК Сэтл		802 123 224,19	1 863 315 656,09	2 077 957 320,46		1 016 764 888,56
КП	1 727 153,84		345 587 640,90	347 314 794,74		
62	1 624 000,00		342 240 000,00	343 864 000,00		
76	103 153,84		3 347 640,90	3 450 794,74		
Займ		299 614 382,46	349 508 816,51	392 804 817,95		342 910 383,90
66				342 910 383,90		342 910 383,90
67		299 614 382,46	349 508 816,51	49 894 434,05		
С комиссионером (агентом) на закупку		201 490,91	214 694,02	13 203,11		
60		201 490,91	214 694,02	13 203,11		
Займ		504 034 504,66	1 168 004 504,66	1 337 824 504,66		673 854 504,66
66				673 854 504,66		673 854 504,66
67		504 034 504,66	1 168 004 504,66	663 970 000,00		
Петербургская Недвижимость КБ ООО				120 000,00		120 000,00
Услуги				120 000,00		120 000,00
60				120 000,00		120 000,00
РТ ПН ЗАО	50 735,32			2 500 345,35		2 449 610,03
КП	50 735,32				50 735,32	
76	50 735,32				50 735,32	
Уступка				2 500 345,35		2 500 345,35
76				2 500 345,35		2 500 345,35
СК Каменка ООО		275 000,00				275 000,00
Компенсация		275 000,00				275 000,00
76		275 000,00				275 000,00
Созидание ООО		4 074 611,58				4 074 611,58
КП		4 074 611,58				4 074 611,58
76		4 074 611,58				4 074 611,58
Сэтл Групп ООО		24 000,00	328 000,00	320 000,00		16 000,00
Услуги		24 000,00	328 000,00	320 000,00		16 000,00
60		24 000,00	328 000,00	320 000,00		16 000,00
Сэтл Сити ООО		610 717 092,65	610 717 092,65			
ДДУ		581 705 943,00	581 705 943,00			
76		581 705 943,00	581 705 943,00			
Техзаказчик		29 011 149,65	29 011 149,65			
60		29 011 149,65	29 011 149,65			
Сэтл Строй ООО		62 623,98		1 394 195,67		1 456 819,65
КП	81 694,29			48 444,29	33 250,00	
62	48 444,29			48 444,29		
76	33 250,00				33 250,00	
Уступка		144 318,27		1 345 751,38		1 490 069,65
60		144 318,27				144 318,27
76				1 345 751,38		1 345 751,38
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	148 268 100,91		1 621 350,72	11 621 350,72	138 268 100,91	
С покупателем	148 356 375,91		756 915,72	10 845 190,72	138 268 100,91	
КП	45 150 654,20				45 150 654,20	
КП	103 205 721,71		756 915,72	10 845 190,72	93 117 446,71	
С поставщиком		88 275,00	864 435,00	776 160,00		
60			776 160,00	776 160,00		
76		88 275,00	88 275,00			
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		3 022 925,57	4 852 943,48	3 250 901,64		1 420 883,73
Услуги реклама		1 097 800,00	2 912 351,20	2 622 322,08		807 770,88
60		1 097 800,00	2 912 351,20	2 622 322,08		807 770,88
С комиссионером (агентом)		1 925 125,57	1 940 592,28	628 579,56		613 112,85
60		1 925 125,57	1 940 592,28	628 579,56		613 112,85
Итого		**1 278 680 641,74**	**2 494 235 042,94**	**2 103 864 113,84**		**888 309 712,64**

26. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора, и зам. главного бухгалтера.

тыс. руб.

	Виды вознаграждений	2022 г.	2021 г.	2020 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	75	62	62

27. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

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

28. Чистые активы

В связи с тем, что стоимость чистых активов Общества на 31.12.2020, на 31.12.2021 и на 31.12.2022 г. составила отрицательную величину, поясняем, что Общество привлекает займы и производит оплату процентов по ним. Данная ситуация связана с тем, что для инвестирования в строительство объектов недвижимости Общество использовало заемные средства по инвестиционным договорам с застройщиком. Доход по текущей деятельности в виде выручки у Общества не значительный, в связи с чем Общество получает убытки. Данные факты свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

В текущем отчетном организация продала часть помещений, что не привело к значительному увеличению величины чистых активов. Общество ни в коей мере не планирует прекращение своей деятельности, на балансе Общества остались не проданные помещения, которые планируются выставить на продажу. Также Общество в целях улучшения финансового состояния в перспективе планирует осуществлять строительство коммерческой недвижимости для дальнейшей её перепродажи.

Руководство Общества считает, что Общество будет способно продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. На основании вышеизложенного руководство Общества считает, что при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности соблюден принцип допущения непрерывности деятельности.

29.Риски хозяйственной деятельности

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

В действующей системе правоприменения в Российской Федерации большое значение имеют правовые позиции Высших судебных инстанций (Конституционный суд РФ, Верховный суд РФ, Высший арбитражный суд РФ), которые могут оказывать влияние на условия ведения финансово-хозяйственной деятельности общества.
Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивают тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности.
Общество эффективно управляет риском, в т.ч. и путем привлечения кредитных средств. Общество имеет стабильное финансовое состояние, которое позволяет достаточно свободно привлекать необходимые кредитные ресурсы у российских банков.
В настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.
Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надежно оценить в денежном выражении влияние данного события на своё положение.
В 2022 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.
Мы считаем, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности

30.События после отчетной даты

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

Генеральный директор Еременко И.А.

«28» марта 2023 г.