

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА 2020г.  
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»**

**I. Общие сведения**

**1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810759889, КПП 781001001, основной государственный регистрационный номер 1197847132427.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.20 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	100
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 517

Общество зарегистрировано 07.06.2019 года. В связи с этим, сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности и пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах приведены за период с 07.06.2019 по 31.12.2019г.

По состоянию на 31.12.2020г. Обществом приобретены в собственность 40 земельных участков покупной стоимостью 4 226 117 500 (Четыре миллиарда двести двадцать шесть миллионов сто семнадцать тысяч пятьсот) рублей, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Буденного; п. Стрельна, Красносельское ш. Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 5 лет.

Земельные участки приобретены для целей осуществления в будущем проектирования и строительства объектов жилого и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

**2. Территориально обособленные подразделения**

По состоянию на 31 декабря 2020г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

**3. Основные виды деятельности**

Обществом предполагается осуществлять следующие виды деятельности:

- оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов);
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

**4. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2020 г. – 1 человек,
- за период с 07.06.2019г. по 31.12.2019г. – 6 человек.

## **5. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

#### **6. Основа составления**

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

Учетная политика утверждена приказом Общества от 07.06.2019 г. № 1.

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.

#### **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.

## **8. Основные средства**

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. №26н, принятые к учету в установленном порядке.

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

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

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации, исходя из установленных сроков их полезного использования.

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.

Амортизация не начисляется по:

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

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

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

Земельные участки (в т.ч. и земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров), приобретенные Обществом на праве собственности, принимаются к бухгалтерскому учету в составе основных средств (за исключением земельных участков, приобретаемых для дальнейшей перепродажи).

## **9. Материально-производственные запасы**

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

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи, право собственности Общества на которые зарегистрировано в установленном порядке, отдельные дорогостоящие предметы инвентаря) оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка на отчетную дату производится по средневзвешенной стоимости. При этом средневзвешенная стоимость рассчитывается периодически по мере получения каждой дополнительной партии единиц запасов.

В составе запасов отражается формирование стоимости жилых домов и прочих объектов, при строительстве которых Организация на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, выступает заказчиком-застройщиком.

## **10. Затраты на производство и продажу, незавершенное производство и готовая продукция**

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

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

Готовая продукция оценивается по фактической себестоимости без учета общехозяйственных расходов.

Коммерческие расходы списываются ежемесячно в полной мере на результат финансово-хозяйственной деятельности Общества.

## **11. 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.

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

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

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

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

## **13. Уставный, добавочный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участника.

## **14. 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 (строительство жилых комплексов, апартаментов, прочих объектов, приобретение земельного участка и т.д.) учитывается при формировании стоимости таких активов.

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.

## **15. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- по работам, подлежащим выполнению в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;
- другие 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 и среднедневной заработной платы.

Сумма оценочного обязательства по работам, подлежащим выполнению 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.

## **16. 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, акцизов 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 оказания услуг застройщика по договорам долевого строительства и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности работ по строительству объекта (определяемой как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов, которые понесет Общество до окончания строительства объекта) и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объекта).

Накопленная в процессе строительства выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг заказчика-застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

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

## **17. Признание расходов**

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

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;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

## **18. Изменения в учетной политике**

В учетную политику на 2020 год существенных изменений внесено не было.

## **19. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде, корректировка прошлых отчетных периодов**

Отдельные показатели графы «на 31 декабря 2019 года» бухгалтерского баланса и графы «за период с 07.06.2019г. по 31.12.2019г.» отчета о движении денежных средств сформированы с учетом корректировки в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) Затраты, понесенные Обществом в связи с будущим строительством объекта, при возведении которого Общество будет выполнять функции застройщика, отраженные в бухгалтерском учете как расходы будущих периодов, в сумме 903 тыс. руб. перенесены в бухгалтерском балансе из строки 1260 «Прочие оборотные активы» в строку 1210 «Запасы»;
- 2) В связи с неверной классификацией задолженности на долгосрочную и краткосрочную, кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками, за приобретенные Обществом земельные участки, задолженность в сумме 1 351 118 тыс. руб. частично перенесена в бухгалтерском балансе из строки 1520 «Кредиторская задолженность» в строку 1450 «Прочие обязательства»;
- 3) В отчете о движении денежных средств за период с 07.06.2019г. по 31.12.2019г. некорректно были отражены платежи поставщику в связи с приобретением внеоборотных активов.

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<i>Бухгалтерский баланс, Корректировки показателей на 31.12.2019г.</i>					
1210	Запасы	-	1	903	903
1260	Прочие оборотные активы	903	1	(903)	-
1450	Прочие обязательства	751 118	2	751 118	751 118
1520	Кредиторская задолженность	1 351 118	2	(751 118)	600 000
<i>Отчет о движении денежных средств, корректировки показателей за период с 07.06.2019г. по 31.12.2019г.</i>					
4121	Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(175 282)	3	(175 000)	(282)
4221	Платежи в связи с приобретением внеоборотных активов	-	3	(175 000)	(175 000)

### III. Раскрытие существенных показателей

Показатели на 31.12.2019г., а также за период с 07.06.2019г. по 31.12.2019г. приведены с учетом корректировок, раскрытых в разделе II в пункте 19 пояснений.

#### 20. 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.

Основные средства, переданные в аренду отражены в таблице 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по остаточной стоимости.

В составе основных средств Организацией отражена стоимость земельных участков, по которым на 31.12.2020 не получено разрешение на строительство объектов жилой застройки:

- Земельный участок 1 53931 м2 78:40:0019185:1192 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 375 973 тыс. руб.;
- Земельный участок 10 266 м2 78:40:0019185:1174 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 11 326 м2 78:40:0019185:1173 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 12 1709 м2 78:40:0019185:1172 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 13 5624 м2 78:40:0019185:1171 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 14 717 м2 78:40:0019185:1166 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 15 749 м2 78:40:0019185:1165 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 16 304 м2 78:40:0019185:1164 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 17 327 м2 78:40:0019185:1163 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 18 1912 м2 78:40:0019185:1178 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 19 4776 м2 78:40:0019185:1179 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 2 37742 м2 78:40:0019185:1170 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 262 651 тыс. руб.;
- Земельный участок 20 227 м2 78:40:0019185:1180 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 21 176 м2 78:40:0019185:1181 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 22 1346 м2 78:40:0019185:1183 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 23 12306 м2 78:40:0019185:1184 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 24 708 м2 78:40:0019185:1185 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 25 9108 м2 78:40:0019185:1186 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 26 26832 м2 78:40:0019185:1187 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 27 48335 м2 78:40:0019185:1188 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 363 682 тыс. руб.;
- Земельный участок 28 31227 м2 78:40:0019185:1189 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 163 404 тыс. руб.;
- Земельный участок 29 3982 м2 78:40:0019185:1190 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 3 283 м2 78:40:0019185:1159 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 30 54483 м2 78:40:0019185:1191 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 359 290 тыс. руб.;

- Земельный участок 31 1882 м2 78:40:0019185:1182 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 4 269 м2 78:40:0019185:1160 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 5 11704м2 78:40:0019185:1176 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 6 12007м2 78:40:0019185:1169 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 7 8000м2 78:40:0019185:1168 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 8 10232 м2 78:40:0019185:1167 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 9 27332 м2 78:40:0019185:1175 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного стоимостью 43 тыс. руб.;
- Земельный участок 1 22279 м2 78:40:0019185:91 СПб, п.Стрельна, Красносельское ш., уч.81 стоимостью 83 989 тыс. руб.;
- Земельный участок 2 227903 м2 78:40:0019185:92 СПб, п.Стрельна, Красносельское ш., уч.82 стоимостью 859 167 тыс. руб.;
- Земельный участок 3 69690 78:40:0019185:111 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного, уч. 2 стоимостью 262 723 тыс. руб.;
- Земельный участок 4 20000 м2 78:40:0019185:110 СПб, п.Стрельна, пр. Буденного, уч. 1 стоимостью 75 398 тыс. руб.;
- Земельный участок 5 47631 м2 78:40:0019185:1161 СПб, п.Стрельна, Красносельское ш., уч. 80 стоимостью 179 563 тыс. руб.;
- Земельный участок 6 36505 м2 78:40:0019185:87 СПб, п.Стрельна, Красносельское ш., уч.76 стоимостью 137 620 тыс. руб.;
- Земельный участок 7 39013 м2 78:40:0019185:88 СПб, п.Стрельна, Красносельское ш., уч.77 стоимостью 147 074 тыс. руб.;
- Земельный участок 8 249055 м2 78:40:0019185:94 СПб, п.Стрельна, Красносельское ш., уч.78 стоимостью 938 908 тыс. руб.;
- Земельный участок 9 4127 м2 78:40:0019185:89 СПб, п.Стрельна, Красносельское ш., уч.79 стоимостью 15 558 тыс. руб.

## **21. Материалы и товары для перепродажи**

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

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

## **22. 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.

## 23. Капитал и резервы

### Уставный капитал

Величина уставного капитала составила:

- на 31 декабря 2020г. 100 тыс. руб.,

- на 31 декабря 2019г. 100 тыс. руб.

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

### Добавочный капитал

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

Наименование источника капитала	На 31.12.20г.	На 31.12.19г.	На 31.12.18г.
Вклад участника в имущество Общества	186 000	186 000	-

В 2019 году по решениям единственного участника № 2/2019 от 03.10.2019г., № 3/2019 от 21.10.2019г., № 5/2019 от 19.12.2019г. были внесены вклады участника в имущество Общества в размере 1 000 тыс. руб., 10 000 тыс. руб., 175 000 тыс. руб.

## 24. Долгосрочные обязательства

В составе статьи «Прочие обязательства» строки 1450 бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед поставщиками по договорам купли-продажи земельных участков с рассрочкой платежа, задолженность будет погашена более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2020г. 3 381 118 тыс. руб.

- на 31 декабря 2019г. 751 118 тыс. руб.

## 25. Кредиты и займы

Информация по разделу кредиты и займы дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Общая сумма кредитов и займов полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2020 г.	-	187 030
2019 г.	-	-
2018 г.	-	-

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

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.20 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.19 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.18 г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «Сэтл»	Руб.	03.03.2025	187 030	-	-
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>187 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
В том числе со			-	-	-

сроком погашения до 1 года					
----------------------------	--	--	--	--	--

Заем полученный Обществом от ООО «Сэтл» по Договору Сэ-132 от 03.03.2020 г. является беспроцентным.

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2020г.
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-132 беспроцентного займа от 03.03.2020г.	12 970
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>12 970</b>

тыс. руб.

## 26. Информация, связанная с использованием денежных средств

Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2020 году, в период с 07.06.2019г. по 31.12.2019г. не осуществлялось.

## 27. Информация, связанная с полученными выданными обеспечениями

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

## 28. 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%.

Начисление и погашение отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств, постоянных налоговых доходов и расходов в 2020г. и за период с 07.06.2019г. по 31.12.2019г. Обществом не осуществлялось.

## 29. Кредиторская задолженность

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

## 30. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

№	Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>		
1	ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности**  
**за 2020 год.**

<b>Исполнительный орган</b>		
2	Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
<b>Прочие связанные стороны</b>		
3	ООО «Сэтл Сити»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
4	ООО «Сэтл Групп»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
5	ОУ «Setl North Europe»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
6	ЗАО "РТ Петербургская недвижимость"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
7	ООО «АРТ «Созидание»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
8	ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
9	ООО "Альянс Сити Строй"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
10	ООО "АБ Сэтл Сити"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
11	ООО "Бизнес"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
12	ООО "Евростройпроект"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
13	ООО "ИК Сэтл"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
14	ООО "ИТТ"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
15	ООО "КБ Петербургская Недвижимость"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
16	ООО "КС Петербургская недвижимость"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
17	ООО "КЦ Петербургская недвижимость"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
18	ООО "Костюшко 19"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
19	ООО "Моритц"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
20	ООО "Новый стиль"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
21	ООО "Новый элемент"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
22	ООО "Норд Сити"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
23	ООО "Остров Сити"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
24	ООО "Офком"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
25	ООО "Парк Бабушкина"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
26	ООО "Потенциал"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
27	ООО "Практис Консалтинг и Брокеридж"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
28	ООО "Престиж"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
29	ООО «Приморский 46»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)



57	ООО Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
58	ООО Специализированный застройщик "Сэтл Лиговский"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
59	ООО Специализированный застройщик "Сэтл Уральская"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
60	ООО Специализированный застройщик "Фаворит"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
61	ООО "СК Каменка"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
62	ООО "Сэтл Инвест"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
63	ООО "Сэтл Сити Калининград"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
64	ООО "Сэтл РДС"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
65	ООО "Сэтл Строй"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
66	ООО "СЭТЛ СУОМИ"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
67	ООО "Сэтл Эстейт"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
68	ООО "УК "Петербургская недвижимость"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
69	ООО "УК "Сэтл"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
70	ООО "Фаворит"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
71	ООО "Фаворит Плюс"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
72	ООО "Холдинг-Центр"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
73	ООО "Цесма"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
74	ООО "ЦРП Петербургская Недвижимость"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
75	ООО «Экология и здоровье»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
76	ООО "Энергосбережение-НР"	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)

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

### **Информация о денежных потоках организации с основным обществом**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Код</b>	<b>За отчетный период (2020г.)</b>	<b>Из графы 3, в том числе, по основной организации</b>
1	2	3	4
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления – всего</b>	4110	-	
<b>Платежи – всего</b>	4120	(2103)	
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1338)	
в связи с оплатой труда работников	4122	(3)	

прочие платежи	4119	(762)	
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(2103)</b>	
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4210</b>	<b>-</b>	
<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	<b>(195 000)</b>	
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к исп-ю внеобор. активов	4221	(195 000)	
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>(195 000)</b>	
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	197 030	197 030
В том числе	4311	187 030	187 030
Получение кредитов и займов			
Денежных вкладов собственников (участников)	4313	10 000	10 000
<b>Платежи - всего</b>	<b>4320</b>		
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>197 030</b>	<b>197 030</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(73)</b>	

В 2020 году в хозяйственной деятельности Общества имели место следующие сделки со связанными сторонами:

Наименование организации/вид операции	тыс. руб.					
	Сальдо на 01.01.20 г. Дт	Сальдо на 01.01.20 г. Кт	Обороты за 2020 г, Дт	Обороты за 2020 г, Кт	Сальдо на 31.12.20 г., Дт	Сальдо на 31.12.20 г., Кт
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
<i>Договор аренды</i>	-	-	665	798	-	133
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
<i>Договора на оказание услуг</i>	-	-	48	48	-	-
<b>ООО «Сэтл»</b>						
<i>Договор займа (полученный)</i>	-	-	-	187030	-	187030

### 31. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

№ п/п	Виды вознаграждений	тыс. руб.	
		2020 г.	за период с 07.06.19 по 31.12.19
1	Краткосрочные вознаграждения	2	-

### 32. 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 31.12.2020г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **33. 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 экономику.

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

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

### **34. События после отчетной даты**

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

Генеральный директор \_\_\_\_\_

**Еременко И.А.**

**«12» февраля 2021 г.**