



**АЛЕКСЕЕВА  
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ  
УСЛУГИ

Исх. №326

от «20» марта 2024 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»  
за 2023 год**

Санкт-Петербург  
2024

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

*Единственному участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»  
(ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»)*

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» (ОГРН 1187847000813) (далее - Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года, а так же его финансовые результаты и движение денежных средств за 2023 год, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства аудируемого лица и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление

**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» за 2023 год**

отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

**Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» за 2023 год**

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор (ОРНЗ - 22006137767)



О.А. Наумова

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское  
заключение (ОРНЗ – 21206020173)



О.Г. Попович



Аудиторская организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»**

190020, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32

ОРНЗ 12106160774

«20» марта 2024 года.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>22983345</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>7810719050</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Местонахождение (адрес) <b>197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 618</b>		<b>384</b>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "Алексеева и Партнеры"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7802899804</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1217800141745</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	950	94	220
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	950	94	220
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	230 045	96 980	97 810
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	230 995	97 075	98 030
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	18 030 651	18 015 539	8 601 647
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	-	3 304 453	2 364 559
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	-	3 304 453	2 364 559
	Краткосрочные	12103	15 145 687	10 706 648	2 382 396
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12104	15 145 687	10 706 648	2 382 396
	Товары	12105	5 500	-	-
	Готовая продукция	12106	183 153	49 728	-
	Земельные участки под доленое строительство	12106	2 696 311	3 954 710	3 854 692

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	68 067	23 641
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	68 067	23 641
5.1	Дебиторская задолженность	1230	19 621 996	13 450 776	6 448 669
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	1 937 400	3 543 849	4 484 653
	Расчеты с дольщиками	12302	-	3 543 849	4 484 653
	Прочие	12303	1 937 400		
	Краткосрочные:	12304	17 684 596	9 906 927	1 964 016
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12305	1 505	2 228	13
	Расчеты с дольщиками	12306	16 672 846	9 023 724	1 270 335
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12307	545 208	872 157	688 828
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12308	16 033	13	7
	Расчеты по налогам и сборам	12309	427 604	4 364	4 140
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12310	21 400	4 441	693
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 303 876	2 612 328	71 867
	Прочие оборотные активы	1260	1 932 029	2 033 411	682 713
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	6 950	38 190	81 165
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	1 925 079	1 995 221	601 548
	Итого по разделу II	1200	40 888 552	36 180 121	15 828 537
	<b>БАЛАНС</b>	1600	41 119 547	36 277 196	15 926 567

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	210	210	650 500
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 441 166	1 239 507	745 500
	Итого по разделу III	1300	2 441 476	1 239 817	1 396 100
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	75 000	8 367 232	6 380 886
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	6 461 922	3 531 423
	Долгосрочные займы	14102	75 000	1 905 310	2 836 491
	Проценты по долгосрочным займам	14103	-	-	12 972
	Отложенные налоговые обязательства	1420	197 240	102 778	107 007
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	-	3 543 849	4 484 653
	Обязательства перед дольщиками	14501	-	3 543 849	4 484 653
	Итого по разделу IV	1400	272 240	12 013 859	10 972 546
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	11 799 174	3 307 490	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	9 865 176	3 264 738	-
	Краткосрочные займы	15102	1 905 311	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15103	28 658	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15104	29	42 752	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	3 644 283	4 404 883	1 524 636
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 600 190	3 179 889	1 358 014
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	250 487	134 644	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	42 472	17 073	336
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1	-	441
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	178	-	385
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	-	416 000	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	249 565	6 987	165 460
	Расчеты по вкладам в имущество с учредителями	15208	501 390	650 290	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	411 092	110 684	269 205
5.3	Прочие обязательства	1550	22 551 282	15 200 463	1 764 080
	Обязательства перед дольщиками	15501	22 551 282	15 200 463	1 764 080
	Итого по разделу V	1500	38 405 831	23 023 520	3 557 921
	<b>БАЛАНС</b>	1700	41 119 547	36 277 196	15 926 567



Руководитель  
(подпись)

Еременко Илья Анатольевич  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>22983345</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>7810719050</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	5 506 304	4 720 902
6	Себестоимость продаж	2120	(1 918 973)	(2 186 344)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 587 331	2 534 558
6	Коммерческие расходы	2210	(209 921)	(82 805)
6	Управленческие расходы	2220	(245 535)	(19 879)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 131 875	2 431 874
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	27 400	9 333
	Проценты к уплате	2330	(1 496)	(23)
	Прочие доходы	2340	229 511	129 744
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(985 250)	(56 253)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 402 040	2 514 675
	Налог на прибыль	2410	(500 381)	(370 668)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(538 985)	(374 068)
	отложенный налог на прибыль	2412	38 604	3 399
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 901 659	2 144 007



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 901 659	2 144 007
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Еременко Илья  
Анатольевич

\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
22983345		
7810719050		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	100		650 500		745 500	1 396 100
Увеличение капитала - всего:	3210					2 144 007	2 144 007
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 144 007	2 144 007
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220					(1 650 000)	(1 650 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X		
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X	X	(1 650 000)	(1 650 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(650 290)	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	100	-	210	-	1 239 507	1 239 817
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	1 901 659	1 901 659
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 901 659	1 901 659
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(700 000)	(700 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(700 000)	(700 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	100	-	210	-	2 441 166	2 441 476

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 441 476	1 239 817	1 396 100



Руководитель Еременко Илья Анатольевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

В

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"</b>	ИНН	<b>22983345</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7810719050</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	13 554 809	11 719 437
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 469 571	636 459
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	360	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия, договорам купли-продажи недвижимости	4114	12 029 045	11 035 168
прочие поступления	4119	55 833	47 810
Платежи - всего	4120	(13 811 594)	(13 209 032)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 087 743)	(12 468 279)
в связи с оплатой труда работников	4122	(200 052)	(22 413)
процентов по долговым обязательствам	4123	(564 700)	(311 435)
налога на прибыль организаций	4124	(964 395)	(374 292)
выдача беспроцентного займа	4125	(1 937 400)	-
прочие платежи	4129	(57 304)	(32 613)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(256 785)	(1 489 595)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(284)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(284)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(284)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	8 369 269	10 672 718
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 369 269	10 672 718
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(9 420 652)	(6 642 662)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 116 000)	(1 234 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(8 155 752)	(5 408 662)
в связи с возвратом вклада в имущество	4324	(148 900)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 051 383)	4 030 056
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 308 452)	2 540 461
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2 612 328	71 867
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 303 876	2 612 328
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" за 2023 год (тыс. руб.)

с.4

2. Основные средства  
 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	убыток от обесценения	начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
										Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	262	(168)	994	(262)	262	(138)	-	-	-	994	(44)
	5210	за 2022г.	262	(42)	-	-	-	(126)	-	-	-	262	(168)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2023г.	262	(168)	994	(262)	262	(138)	-	-	-	994	(44)
	5211	за 2022г.	262	(42)	-	-	-	(126)	-	-	-	262	(168)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 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 2023г.	-	994	-	9 940	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: Архитектурный макет ЖК "Солнечный город. Резиденции"	5241	за 2023г.	-	284	-	(284)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Архитектурный макет ЖК "Солнечный город. Резиденции" 1:900	5242	за 2023г.	-	710	-	(710)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	237 809	332 992	-
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		
			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 2023г.	18 015 539	-	18 015 539	10 539 764	(10 524 652)	-	X	18 030 651	-	18 030 651	
	5420	за 2022г.	8 601 647	-	8 601 647	14 361 845	(4 947 953)	-	X	18 015 539	-	18 015 539	
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	66	(21)	-	-	-	(45)	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	601	(162)	-	-	-	(439)	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	49 728	-	49 728	-	(1 128 941)	-	1 262 366	183 153	-	183 153	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	(642 010)	-	491 738	49 728	-	49 728	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	5 500	-	-	-	5 500	-	5 500	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	14 011 101	-	14 011 101	10 265 027	(9 165 717)	-	-	15 145 687	-	15 145 687	
	5425	за 2022г.	4 746 955	-	4 746 955	13 192 112	(4 222 976)	-	295 010	14 011 101	-	14 011 101	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	209 921	(209 921)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки под Долевое строительство	5407	за 2023г.	3 954 710	-	3 954 710	59 250	(20 052)	-	(1 297 597)	2 696 311	-	2 696 311	
	5427	за 2022г.	3 854 692	-	3 854 692	1 086 327	-	-	(986 309)	3 954 710	-	3 954 710	

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	1 964 835	-	-
в том числе:				
5446		1 964 835	-	-
Земельные участки, переданные в залог				

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода		
			На начало года		выбыло				поступление				учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	3 543 849	-	10 702 470	(658 296)	-	-	-	(11 650 623)	-	-	-	1 937 400	-
	5521	за 2022г.	4 484 653	-	40 940	(4 476 695)	-	-	-	3 494 951	-	-	-	3 543 849	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с дольщиками	5505	за 2023г.	3 543 849	-	8 201 770	(94 996)	-	-	-	(11 650 623)	X	X	-	-	-
	5525	за 2022г.	4 484 653	-	40 940	(4 476 695)	-	-	-	3 494 951	X	X	3 543 849	-	-
Выдача беспроцентного займа	5506	за 2023г.	-	-	2 500 700	(563 300)	-	-	-	-	X	X	1 937 400	-	-
	5526	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	9 912 369	(5 442)	10 447 289	(14 325 598)	-	-	-	5 355	-	-	17 684 683	(87)	
	5530	за 2022г.	1 964 016	-	11 820 441	(377 137)	-	-	-	(5 442)	(3 494 951)	-	9 912 369	(5 442)	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	13	-	16 020	-	-	-	-	-	-	-	16 033	-	
	5531	за 2022г.	7	-	6	-	-	-	-	-	-	-	13	-	
Авансы выданные	5512	за 2023г.	877 599	(5 442)	1 115 182	(1 447 486)	-	-	-	5 355	-	-	545 295	(87)	
	5532	за 2022г.	688 828	-	547 483	(358 712)	-	-	-	(5 442)	-	-	877 599	(5 442)	
Прочая	5513	за 2023г.	6 669	-	35 377	(19 141)	-	-	-	-	-	-	22 905	-	
	5533	за 2022г.	706	-	6 669	(706)	-	-	-	-	-	-	6 669	-	
Расчеты с дольщиками	5514	за 2023г.	9 023 724	-	8 853 106	(12 854 607)	-	-	-	11 650 623	X	X	16 672 846	-	
	5534	за 2022г.	1 270 335	-	11 261 919	(13 579)	-	-	-	(3 494 951)	X	X	9 023 724	-	
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2023г.	4 364	-	427 604	(4 364)	-	-	-	-	X	X	427 604	-	
	5535	за 2022г.	4 140	-	4 364	(4 140)	-	-	-	-	X	X	4 364	-	
Итого	5500	за 2023г.	13 456 218	(5 442)	21 149 759	(14 983 894)	-	-	-	5 355	X	X	19 622 083	(87)	
	5520	за 2022г.	6 448 669	-	11 861 381	(4 853 832)	-	-	-	(5 442)	X	X	13 456 218	(5 442)	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	87	-	5 442	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	87	-	5 442	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	спливание на финансовый результат				перевод из долгосрочной задолженности
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	11 911 081	15 351 370	-	(3 766 342)	-	(23 421 110)	-	-	75 000		
	5571	за 2022г.	10 865 539	16 464 256	169 738	(12 890 851)	-	(2 697 601)	-	-	11 911 081		
в том числе:													
кредиты	5552	за 2023г.	6 461 922	7 169 596	-	(3 766 342)	-	(9 865 176)	-	-	6 461 922		
	5572	за 2022г.	3 531 423	10 637 318	169 183	(7 876 002)	-	(1 905 311)	-	-	75 000		
займы	5553	за 2023г.	1 905 311	75 000	-	-	-	-	-	-	1 905 311		
	5573	за 2022г.	2 849 463	35 400	555	(980 108)	-	-	-	-	1 905 311		
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
обязательства перед дольщиками	5555	за 2023г.	3 543 849	8 106 774	-	-	-	(11 650 623)	X	X	3 543 849		
	5575	за 2022г.	4 484 653	5 791 538	-	(4 034 741)	-	(2 697 601)	X	X	37 994 739		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	22 912 836	19 741 821	550 635	(28 631 663)	-	23 421 110	-	-	22 912 836		
	5580	за 2022г.	3 288 716	30 678 798	171 478	(13 923 757)	-	297 601	-	-	22 912 836		
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	3 179 889	8 141 352	-	(8 721 051)	-	-	-	-	2 600 190		
	5581	за 2022г.	1 358 014	13 701 595	-	(11 879 720)	-	-	-	-	3 179 889		
авансы полученные	5562	за 2023г.	134 644	1 468 920	-	(1 353 077)	-	-	-	-	250 487		
	5582	за 2022г.	-	134 644	-	-	-	-	-	-	134 644		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	17 073	42 473	-	(17 073)	-	-	-	-	42 473		
	5583	за 2022г.	777	17 073	-	(777)	-	-	-	-	17 073		
кредиты	5564	за 2023г.	3 307 490	1 124 672	550 635	(4 954 110)	-	9 865 176	-	-	9 863 863		
	5584	за 2022г.	-	3 264 738	171 478	(128 726)	-	-	-	-	3 307 490		
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	1 905 311	-	-	1 905 311		
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
прочая	5566	за 2023г.	6 987	247 528	-	(4 950)	-	-	-	-	249 565		
	5586	за 2022г.	165 845	6 987	-	(165 845)	-	-	-	-	6 987		
обязательства перед дольщиками	5567	за 2023г.	15 200 463	8 016 698	-	(12 316 502)	-	11 650 623	X	X	22 551 282		
	5587	за 2022г.	1 764 080	11 253 471	-	(514 689)	-	2 697 601	X	X	15 200 463		
расчеты с учредителями по выплате доходов	5568	за 2023г.	416 000	700 000	-	(1 116 000)	-	-	X	X	416 000		
	5588	за 2022г.	-	1 650 000	-	(1 234 000)	-	-	X	X	501 390		
расчеты по вкладам в имущество с учредителями	5569	за 2023г.	650 290	-	-	(148 900)	-	-	X	X	650 290		
	5589	за 2022г.	-	650 290	-	-	-	-	X	X	650 290		



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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	50	526
Расходы на оплату труда	5620	197 217	13 888
Отчисления на социальные нужды	5630	31 359	3 738
Амортизация	5640	138	126
Прочие затраты	5650	2 284 589	2 270 750
Итого по элементам	5660	2 513 353	2 289 028
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(138 924)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 374 429	2 289 028

\* - 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	110 684	1 942 973	(1 454 622)	(187 943)	411 092
в том числе:						
резервы отпусков	5701	546	31 672	(779)	-	31 439
оценочный резерв (корпус 3)	5702	59 027	-	(695)	(58 332)	-
оценочный резерв (корпус 4)	5703	51 111	-	(705)	(50 406)	-
оценочный резерв (корпус 6.1)	5704	-	380 998	(274 862)	-	106 136
оценочный резерв (корпус 6.2)	5705	-	324 155	(233 761)	-	90 394
оценочный резерв (корпус 6.3)	5706	-	325 575	(234 657)	-	90 918
оценочный резерв (корпус 6.4)	5707	-	329 677	(237 472)	-	92 205
оценочный резерв (корпус 5.1)	5708	-	172 739	(148 212)	(24 527)	-
оценочный резерв (корпус 5.2)	5709	-	214 250	(178 701)	(35 549)	-
оценочный резерв (корпус 5.3)		-	163 907	(144 778)	(19 129)	-

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	13 521 114	12 718 247	6 187 630
в том числе:				
Эскроу-счета	5801	12 747 510	11 449 527	6 187 630
Аккредитивы	5802	773 604	1 268 720	-
Выданные - всего	5810	910 002	1 600 002	2 170 000
в том числе:				
Земельные участки, переданные в залог	5811	910 002	1 600 002	2 170 000

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

## I. Общие сведения

### 1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" (далее по тексту «Общество»), ИНН 7810719050, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1187847000813

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	100,00	100
<b>Всего</b>	<b>100,00</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 3, корпус 1, строение 1, офис 618

### 2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

### 3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- операции с недвижимостью;
- сдача имущества в аренду;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" начало свою финансово-хозяйственную деятельность в 2018 году.

В 2023 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями обслуживания

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 78-008-0336-2019 от 29.10.2019 г. (малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, корпус 1.1, корпус 1.2 (участок 17 по ППТ)

Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2022 г.

- № 78-008-0335-2019 от 29.10.2019 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 2.1 (участок 18 по ППТ)

Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2022 г.;

- № 78-008-0350-2020 от 04.08.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 3 (участок 39 по ППТ)

Планируемый срок окончания строительства – август 2023 г.;

- № 78-008-0351-2020 от 04.08.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 4 (участок 40 по ППТ)

Планируемый срок окончания строительства – август 2023 г.;

- № 78-008-0360-2020 от 06.11.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 5 (участок 41 по ППТ);

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

- № 78-008-0364-2020 от 24.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 6)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2022 г.;
- № 78-008-0363-2020 от 24.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 7)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2023 г.;
- № 78-008-0365-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 8)  
Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2023 г.;
- № 78-008-0366-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 9)  
Планируемый срок окончания строительства – март 2024 г.;
- № 78-008-0367-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 10)  
Планируемый срок окончания строительства – июнь 2024 г.;
- № 78-008-0379-2021 от 09.11.2021 г. (дошкольная образовательная организация на 250 мест)  
Планируемый срок окончания строительства – сентябрь 2022 г.;
- № 78-008-0394-2022 от 14.10.2022 г. (объект начального и среднего образования на 1375 мест)  
Планируемый срок окончания строительства – август 2024 г.;

Финансирование затрат на строительство производилось за счет заемных средств, а также взносов в добавочный капитал.

В 2023 году продолжается передача многоквартирных жилых домов, Корпус 3, Корпус 4, Корпус 5.1, Корпус 5.2, Корпус 5.3.

В июне 2023 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию и начаты передачи помещений дольщикам, малоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями дома Корпусы 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 (78-08-08-2023 от 06.06.2023 г.).  
Также получено разрешение на ввод в эксплуатацию малоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями Корпусы 7.1, 7.2 (№ 78-08-24-2023 от 18.12.2023 г.).

По договору дарения № 18-2023/УРИ от 11.08.2023 г. переданы в собственность Санкт-Петербурга:

- Дошкольное образовательное учреждение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, улица Ивана Куликова, дом 6, строение 1, кадастровый номер 78:40:0008501:40661;
- Земельный участок, кадастровый номер 78:40:0008501:10838.

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

Генеральный директор Общества – Еременко Илья Анатольевич

#### **5. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

3 человека в 2023 году;

7 человек в 2022 году;

2 человека в 2021 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

### **6. Основа составления**

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

Бухгалтерская отчетность за 2023 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества 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.

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

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

соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

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

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

## **8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения** ***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);

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников (например прайс листы организаций, осуществляющих торговлю б/у транспортными средствами, оборудованием и т.д.)

- на основании отчета независимого оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

- способ начисления амортизации;

- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;

- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

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

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

В случае непризнания ППА и ОА 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.

## ***Капитальные вложения во внеоборотные активы***

В составе капитальных 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 капитальных вложений.

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».

## 9. 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 запасов также отражается формирование стоимости строящихся Организацией как застройщиком детских дошкольных учреждений, школ, торговых (торгово-развлекательных) комплексов и прочих объектов, которые в дальнейшем будут реализованы третьим лицам.

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.

## 10. 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.

#### **10. 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»;
- в течение 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

#### **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**

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

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.

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);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- косвенные налоги.

## 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 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.

## 15. 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.

Обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы признается в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, если Общество как заказчик-застройщик обязано понести дополнительные расходы в отношении этого объекта (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера и т.п.) в соответствии с проектно-сметной документацией. Сумма обязательства определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

## 16. 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 разницеах 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.

## 17. Признание доходов

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

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

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект).

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации ОС и прочего имущества;

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

## 18. 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.

## 19. Учет аренды

### Учет у арендатора

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2023г. включительно.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;
- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

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

Арендванные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендванные земельные участки отражены по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды

помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

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

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

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

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

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

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

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

## 20. Документы и документооборот

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

документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.

- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочесть ошибочный текст или сумму.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

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

## 21. Изменения в учетной политике

В учетную политику Организации на 2023 г. существенные изменения и дополнения не вносились.

## III. Раскрытие существенных показателей

### 22. Основные средства

Информация по разделу Основные средства представлена в таблицах 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2. «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4. «Иное использование основных средств».

В отчетном году элементы амортизации основных средств не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

### 23. Запасы

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:



# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».

- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная по 12306 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» бухгалтерского баланса, составляет:

-на 31.12.2023 г. в размере 545 208 тыс. руб.,

-на 31.12.2022 г. в размере 872 157 тыс. руб.,

-на 31.12.2021 г. в размере 688 828 тыс. руб.

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

## 24. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам, в бухгалтерском балансе отражены в составе показателя строки «Прочие оборотные активы».

Наименование вида расходов	На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.	
	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	6 950	-	38 190	-	81 165	-
<b>ИТОГО</b>	<b>6 950</b>	<b>0</b>	<b>38 190</b>	<b>0</b>	<b>81 165</b>	<b>0</b>

## 25. Дебиторская задолженность

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

## 26. Капитал и резервы

### Уставный капитал

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

## Добавочный капитал

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

Наименование источника капитала	На 31.12.23 г.	На 31.12.22 г.	На 31.12.21 г.
Вклад участника в имущество Общества	210	210	650 500

## 27. Долгосрочные обязательства

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

В составе статьи «Прочие обязательства» строки 1450 бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2023 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 3 543 849 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 4 484 653 тыс. руб.

## 28. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	8 294 269	75 000
2022 г.	10 637 318	35 400
2021 г.	4 480 400	3 360 132

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2023 г.	8 155 752	-
2022 г.	7 706 819	966 581
2021 г.	1 604 848	1 644 689

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

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

тыс. руб.					
Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.22 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.21 г.
<i>Заимодавцы:</i>					
ООО «ИК Сэтл»	Руб.	30.06.2025	-	-	101 590
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	26.11.2026	1 980 310	1 905 310	1 905 310
ООО «Сэтл»	Руб.	06.10.2025	-	-	829 591
В том числе со сроком погашения до 1 года			1 905 310	-	-
<i>Кредиторы</i>					
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	Руб.	31.12.2024	9 865 176	9 726 660	3 531 423
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>11 845 486</b>	<b>11 631 970</b>	<b>6 367 914</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года			9 865 176	3 264 738	-

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

тыс. руб.		
Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023 г.
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021930 от 11.08.2021 г.	810 247
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021931 от 11.08.2021 г.	315 992
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021932 от 11.08.2021 г.	164 849
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021935 от 11.08.2021 г.	769 332
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-21-021936 от 11.08.2021 г.	439 188
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-22-019072 от 01.07.2022 г.	166 395
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-22-038118 от 07.12.2022 г.	2 253 366
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-23-040309 от 16.11.2023 г.	560 453
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>5 479 822</b>

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

- за 2023г. в сумме 549 139 тыс. руб.
- за 2022 г. в сумме 340 694 тыс. руб.
- за 2021 г. в сумме 199 005 тыс. руб.

Задолженность Организации в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате заимодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов отсутствует.

## 29. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

тыс. руб.

Показатели	2023 год	2022 год	2021 год
Размещено на депозитных счетах	47 076 900	17 884 700	3 464 000
Возвращено с депозитных счетов	48 406 500	15 336 700	3 400 000
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	1 282 400	2 612 000	64 000
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	27 267	8 814	1 857

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

по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2023г. в сумме 1 282 400 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 2 612 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2021г. в сумме 64 000 тыс. руб.

### 30. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

### 31. Налогообложение

#### Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2023 год следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2):	2 402 040	2 514 675
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	2 402 040	2 514 675
1.2	- облагаемая по ставке 0% *	-	-

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

<b>2</b>	<b>Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:</b>	<b>480 408</b>	<b>502 935</b>
	<b>в том числе:</b>		
2.1	- рассчитанный по ставке 20%	480 408	502 935
2.2	- рассчитанный по ставке 0%	-	-
<b>3</b>	<b>Постоянный налоговый расход (доход)</b>	<b>19 973</b>	<b>(132 266)</b>
<b>4</b>	<b>Расход (доход) по налогу на прибыль</b>	<b>500 381</b>	<b>370 669</b>
<b>5</b>	<b>Отложенный налог на прибыль – всего:</b>	<b>38 604</b>	<b>3 399</b>
	<b>в том числе обусловленный:</b>		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	38 604	3 399
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
<b>6</b>	<b>Текущий налог на прибыль (п.4+п.5)</b>	<b>538 985</b>	<b>374 068</b>

За 2023 год, руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	96 980 411,73		230 042 704,24	96 977 859,73	230 045 256,24	
Оценочные обязательства и резервы	22 027 602,80		75 930 450,94	22 027 602,80	75 930 450,94	
Резервы сомнительных долгов	1 088 344,39		14 778,68	1 085 792,39	17 330,68	
Прочие расходы	73 864 464,54		154 097 474,62	73 864 464,54	154 097 474,62	
<b>Итого</b>	<b>96 980 411,73</b>		<b>230 042 704,24</b>	<b>96 977 859,73</b>	<b>230 045 256,24</b>	

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77		102 778 553,75	100 851 069,12	195 312 068,84		197 239 553,47
Внеоборотные активы		27 162 512,22	25 235 027,59	36 146 819,93		38 074 304,56
Готовая продукция		1 957 666,18	1 957 666,18	6 360 959,43		6 360 959,43
Прочие расходы		73 658 375,35	73 658 375,35	152 804 289,48		152 804 289,48
<b>Итого</b>		<b>102 778 553,75</b>	<b>100 851 069,12</b>	<b>195 312 068,84</b>		<b>197 239 553,47</b>

За 2022 год, руб.

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Счет	Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств							
09	Отложенные налоговые активы	97 809 808,68		100 208 078,01	101 037 474,96	96 980 411,73	
	Оценочные обязательства и резервы	53 802 076,20		22 027 602,80	53 802 076,20	22 027 602,80	
	Резервы сомнительных долгов			1 088 344,39		1 088 344,39	
	Убыток текущего периода			3 227 666,28	3 227 666,28		
	Прочие расходы	44 007 732,48		73 864 464,54	44 007 732,48	73 864 464,54	
	<b>Итого</b>	<b>97 809 808,68</b>		<b>100 208 078,01</b>	<b>101 037 474,96</b>	<b>96 980 411,73</b>	

Счет	Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств							
77	Отложенные налоговые обязательства		107 007 408,92	103 179 918,83	98 951 063,66		102 778 553,75
	Внеоборотные активы		64 064 612,29	60 237 122,20	23 335 022,13		27 162 512,22
	Готовая продукция				1 957 666,18		1 957 666,18
	Прочие расходы		42 942 796,63	42 942 796,63	73 658 375,35		73 658 375,35
	<b>Итого</b>		<b>107 007 408,92</b>	<b>103 179 918,83</b>	<b>98 951 063,66</b>		<b>102 778 553,75</b>

### 32. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности». Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

### 33. Прочие краткосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2023г. 22 551 282 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022г. 15 200 463 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021г. 1 764 080 тыс. руб.

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

## 34. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

2023 тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявлен ной выручки на 31.12.2023г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 3, уч.39 (кад.№ :10836)	193 826	0	0	162 680	0
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 4, уч.40 (кад.№ :10839)	184 589	0	0	168 197	0
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841)	695 787	5 148	0	577 980	4 577
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831)	975 672	304 655	205 185	766 042	232 382
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816)	368 365	206 898	368 365	364 194	204 252
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812)	375 307	240 199	375 307	364 399	230 780
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807)	537 264	361 488	537 264	500 923	336 426
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804),	438 957	286 836	438 957	402 826	262 939
<b>Итого</b>	<b>3 769 767</b>	<b>1 405 224</b>	<b>1 925 078</b>	<b>3 307 242</b>	<b>1 271 356</b>

2022 год тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявлен ной выручки на 31.12.2022г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2022г.		С начала строительства	в т.ч. в 2022г.
Ново-Сергиево 3, Очередь 1, уч.17 (:10817)	245 027	-	-	204 189	-
Ново-Сергиево 3, Очередь 2, уч.18 (:10822)	23 060	-	-	19 217	-
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 3, уч.39 (кад.№ :10836)	193 826	73 590	3 497	162 680	60 856
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 4, уч.40 (кад.№ :10839)	184 589	64 911	5 595	168 197	58 610
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841)	690 639	525 001	690 639	573 403	422 075
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831)	671 017	576 367	671 017	533 660	454 723
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816)	161 467	132 065	161 467	159 942	130 541
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812)	135 108	121 646	135 108	133 619	120 157
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807)	175 776	170 169	175 776	164 497	158 890
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804),	152 121	147 295	152 122	139 887	135 061
<b>Итого</b>	<b>2 632 630</b>	<b>1 811 044</b>	<b>1 995 221</b>	<b>2 259 292</b>	<b>1 540 913</b>

**36. Информация о выручке, произведенных расходах по обычным видам деятельности, а также прочих доходах и расходах**

Информация о выручке представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	4 369 695	3 264 461
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	1 800	1 245
Реализация квартир и нежилых помещений	1 134 809	1 455 196



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

<b>ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах</b>	5 506 304	4 720 902
-----------------------------------------------------------------------	-----------	-----------

Информация о себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в таблице:  
тыс. руб.

<b>Виды операций, по которым понесены расходы</b>	<b>2023г.</b>	<b>2022г.</b>
Услуги застройщика	1 289 052	1 544 335
Реализация квартир и нежилых помещений	629 921	642 009
<b>ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах</b>	<b>1 918 973</b>	<b>2 186 344</b>

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

<b>Наименование прочих доходов/расходов</b>	<b>2023год</b>		<b>2022год</b>	
	<b>Доходы</b>	<b>Расходы</b>	<b>Доходы</b>	<b>Расходы</b>
Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств (корректировка оценочного обязательства по расходам по достройке жилого дома)	187 943	295 496	118 664	-
Доходы от (расходы) от продажи земельных участков	6 350	6 337		
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	800	-	-	-
Расходы на благотворительность, безвозмездно переданное имущество	-	521 873	-	-
Расходы по гарантийным работам	-	2 992	-	-
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	94 869	-	27 822
Налоги и сборы	-	6 531	-	3 973
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	90	74	-	5 442
Расходы, связанные с получением кредитов	-	192	-	6 130
Штрафы, пени, неустойки	533	22 897	691	2 272
Прочие доходы и расходы	-	194	-	225
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	33 795	33 795	10 389	10 389
<b>Итого</b>	<b>229 511</b>	<b>985 250</b>	<b>129 744</b>	<b>56 253</b>

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

## 37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
<b>Исполнительный орган</b>	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
<b>Прочие связанные стороны</b>	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Созидание»	

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
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 «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 Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
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 ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

В 2023 г. Обществом выплачены дивиденды в пользу основного общества в размере 1 116 000 тыс. руб.

## Информация о денежных потоках организации с основным обществом

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (2023г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
4120	<b>Платежи – всего:</b>	(13 811 594)	(1 937 400)
4125	выдача беспроцентного займа	(1 937 400)	(1 937 400)
4100	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>(256 785)</b>	<b>(1 937 400)</b>
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		
4320	<b>Платежи – всего:</b>	(9 420 652)	(1 116 000)
4322	на уплату дивидендов	(1 116 000)	(1 116 000)
4300	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>(1 051 383)</b>	<b>(1 116 000)</b>
4400	<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>(1 308 452)</b>	<b>(3 053 400)</b>

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

2023 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г. Дт	Сальдо на 01.01.2023 г. Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	тыс. руб.	
					Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
<b>ООО «ИК Сэтл»</b>						
Договора ДДУ	33 400,0	28 000,0	10 500,0	10 500,0	22 900,0	17 500,0
Договор аренды	-	-	130,0	130,0	-	-
Агентский договор	-	474,4	-	899,4	-	1 373,8

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности  
за 2023 год.

<b>ООО "Сэтл инвест"</b>						
Договора приобретения и аренды земельных участков с правом выкупа	-	704 391,2	65 713,0	68 163,4	-	706 841,6
Агентские договора	-	46 882,2	-	56 919,3	-	103 801,5
<b>ООО «ПНПро»</b>						
Договора на оказание услуг	-	-	100,0	150,0	-	50,0
<b>ООО «КБ «Петербургская недвижимость»</b>						
Договора на оказание услуг	-	1 744,2	1 754,4	3 998,2	-	3 988,0
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Договор займа	-	1 948 062,0	186 829,0	247 764,0	-	2 008 997,0
Договора на оказание услуг	-	65,2	37 471,5	38 716,9	-	1 310,6
<b>ООО «Сэтл Сити»</b>						
Договор поставки	-	60,3	-	-	-	60,3
<b>ООО «Сэтл Строй»</b>						
Агентский договор	-	37 768,6	71 556,4	559 232,3	-	525 444,5
Договора подряда	-	1 782 325,6	8 006 679	7 076 281	-	851 927,6
Договора на оказание услуг технического заказчика	-	160 173,7	266 203,1	275 834,1	-	169 804,1
Договора поставки	-	324,1	-	21,3	-	345,4
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
Договор аренды	-	-	5 713,0	5 713,0	-	-
<b>ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»</b>						
Договора на оказание услуг	-	75 984,3	751 738,8	789 590,5	-	113 836,0
<b>ООО «Строительная компания «Каменка»</b>						
Договор поставки	-	14,4	14,4	-	-	-
<b>ЗАО «Развитие территорий «петербургская недвижимость»</b>						
Договор купли-продажи	-	-	5 500,0	-	5 500,0	-
<b>ООО «Сэтл»</b>						
Договор займа (выданный)	-	-	2 500 700	563 300	1 937 400	-
<b>ООО «ПН «Центр оценки»</b>						
Договора на оказание услуг	-	-	5,0	5,0	-	-

2022 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г. Дт	Сальдо на 01.01.2022 г. Кт	Обороты за 2022 г.		Сальдо на 31.12.22 г., Дт	Сальдо на 31.12.22 г., Кт
			Дт	Кт		
тыс. руб.						
<b>ООО «ИК Сэтл»</b>						
Договор займа	-	114 559,9	115 114,5	554,6	-	-
Договора ДДУ	33 400	28 000	-	-	33 400	28 000
Договор аренды	-	-	130	130	-	-
Агентский договор	-	31	-	443,4	-	474,4
<b>ООО "Сэтл инвест"</b>						
Договора приобретения и аренды земельных участков с правом выкупа	-	8 666	512 346,5	1 208 071,7	-	704 391,2
Агентские договора	-	27 946	27 946	46 882,2	-	46 882,2
<b>ООО «Практис консалтинг и Брокеридж»</b>						

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Договора на оказание услуг	-	6 720,0	12 773,5	6 053,5	-	-
<b>ООО «Сэтл»</b>						
Договор займа	-	829 591	864 991	35 400	-	-
<b>ООО «КБ «Петербургская недвижимость»</b>						
Договора на оказание услуг	-	899	2 532,3	3 377,5	-	1 744,2
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Договор займа	-	1 905 310	128 725,9	171 477,9	-	1 948 062
Договора на оказание услуг	-	56 523	107 843,6	51 385,8	-	65,2
<b>ООО «Сэтл Сити»</b>						
Договор поставки	-	22	-	38,3	-	60,3
<b>ООО «Сэтл Строй»</b>						
Агентский договор	-	95 862	932 253,4	874 160	-	37 768,6
Договора подряда	-	917 681	12 437 863,2	13 302 507,8	-	1 782 325,6
Договора на оказание услуг технического заказчика	-	71 239	111 853,1	200 787,8	-	160 173,7
Договора поставки	-	159	5,8	170,9	-	324,1
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
Договор аренды	-	-	5 713	5 713	-	-
<b>ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»</b>						
Договора на оказание услуг	-	54 484	875 583,9	897 084,2	-	75 984,3
<b>ООО «Строительная компания «Каменка»</b>						
Договор поставки	-	-	-	14,4	-	14,4

## 38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

		тыс. руб.	
Основной управленческий персонал		2023 г.	2022 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	164 195	53

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

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

### *Оценочные обязательства*

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

### *Условные обязательства и активы*

У Общества по состоянию на 31.12.2023 отсутствуют условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Действующие суды отсутствуют.

# ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

## 40. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

В 2022 - 2023 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, 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 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.

## 41. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



Еременко И.А.

«15» марта 2024 г.

В настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью *55 (Алексеева Ольга)* листов

Генеральный директор ООО «Алексеева и партнеры» Наумова Ольга Анатольевна

Подпись: *О.А. Наумова*  
«*20*» *марта* 20*24* г.

