

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Остров Сити»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 г., отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2023 г., приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за январь - декабрь 2023 г. и отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2023 г., а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 иные 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая – либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 (финансовой) отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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;

- 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;

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

- 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 (финансовой) 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;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их 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.

6 марта 2024 года

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити»

(ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1197847230998

Место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»

(ООО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1147847543601

Место нахождения: г. Санкт-Петербург

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

Основной регистрационный номер записи о внесении сведений в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11906110811

Руководитель департамента аудита

Петрова Елена Петровна (по доверенности № 2/Д от 01.01.2024)

квалификационный аттестат аудитора № 03 – 000011

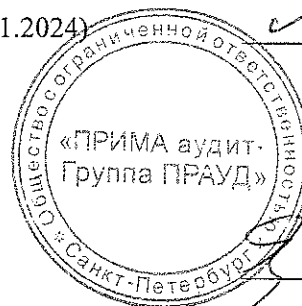
ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Сарсембаева Ольга Владимировна

квалификационный аттестат аудитора № 03 – 000629

ОРНЗ 22006051784



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"	по ОКПО	42317828		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810781309		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 612				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7816009025
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1147847543601

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 160	1 392	168
	в том числе:				
1.1	Нематериальные активы в организации	11101	1 126	1 333	-
1.5	Приобретение нематериальных активов	11102	35	59	168
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	55 882	114 937	135 893
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	43 389	47 544	16 553
2.2	Приобретение объектов основных средств	11502	5 344	66 640	119 340
2.1	Право пользования активами	11503	7 149	753	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	20 913	11 297	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	77 956	127 626	136 061
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	12 156 209	5 825 086	4 349 270
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	12 156 209	5 825 086	4 349 270
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	8 067 136	1 878 218	402 402
	Основное производство	12103	142 205	-	-
	Земельные участки под строительство		3 946 868	3 946 868	3 946 868

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	24 970	1 997	48 721
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	10 590
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	329	236	199
	НДС по приобретенным услугам	12203	24 641	1 761	37 932
5.1	Дебиторская задолженность	1230	22 786 044	11 707 280	1 193 301
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	18 683 012	8 027 481	-
	Расчеты с дольщиками	12302	18 683 012	8 027 481	-
	Краткосрочные:	12303	4 103 032	3 679 799	1 193 301
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	4 047 451	3 672 233	1 191 651
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12305	1 536	1 888	383
	Расчеты по налогам и сборам	12306	15 013	890	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	39 032	4 788	1 267
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	833	75 988	113
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	833	88	113
	Депозитные счета	12502	-	75 900	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 572 445	539 439	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	89 446	48 405	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	1 482 999	491 035	-
	Итого по разделу II	1200	36 540 501	18 149 790	5 591 406
	БАЛАНС	1600	36 618 457	18 277 416	5 727 466

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	226 289	393	2
	Итого по разделу III	1300	226 389	493	102
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	17 297 942	9 793 895	3 642 027
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	15 552 102	6 933 061	-
	Долгосрочные займы	14102	1 704 350	2 836 750	3 635 350
	Проценты по долгосрочным займам	14103	41 490	24 084	6 677
	Отложенные налоговые обязательства	1420	20 883	11 089	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	18 689 750	8 028 005	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	18 683 012	8 027 481	-
	Обязательства по аренде		6 738	524	-
	Итого по разделу IV	1400	36 008 575	17 832 989	3 642 027
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	103 848	55 046	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	103 848	55 046	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	279 129	388 627	2 085 337
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	259 534	365 179	2 079 870
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	564	4 506	3 799
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1	-	31
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	62	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	18 968	18 943	1 637
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	64	-	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	64	-	-
5.3	Прочие обязательства	1550	451	261	-
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		451	261	-
	Итого по разделу V	1500	383 493	443 935	2 085 337
	БАЛАНС	1700	36 618 457	18 277 416	5 727 466



Руководитель

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

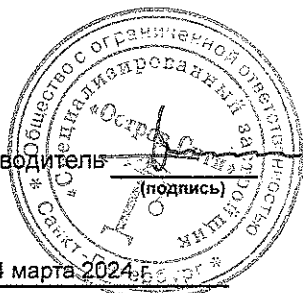
4 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"	по ОКПО	42317828		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810781309		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	991 965	891 349
6	Себестоимость продаж	2120	(619 900)	(873 758)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	372 065	17 591
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(20 470)	(21 298)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	351 595	(3 707)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	275	1 354
	Проценты к уплате	2330	(55 693)	-
	Прочие доходы	2340	35 668	8 883
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(47 961)	(5 946)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	283 884	584
	Налог на прибыль	2410	(57 988)	(125)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(57 811)	(316)
	отложенный налог на прибыль	2412	(177)	191
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	225 896	459

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	225 896	459
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Еременко Илья
Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
42317828		
7810781309		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"

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				2	102
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210					458	458
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	458	458
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X			X		
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X	X	
реорганизация юридического лица	3216						X
Уменьшение капитала - всего:	3220					(67)	(67)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X		
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X	X		

Корректировка показателей в связи с применением норм ФСБУ 6/2020, 25/2018, 26/2020	-3228	-	-	-	-	-	(67)
--	-------	---	---	---	---	---	------

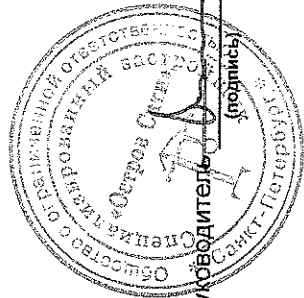
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	100	-	-	-	393	493
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	225 896	225 896
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	225 896	225 896
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	100	-	-	-	226 289	226 389

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
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	226 389	493	102



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
42317828		
7810781309		
71.12.2		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
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

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	365	400 395
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	400 395
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	365	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(7 560 568)	(6 438 813)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 569 752)	(6 159 682)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 528)	(2 029)
процентов по долговым обязательствам	4123	(849 437)	(259 809)
налога на прибыль организаций	4124	(72 028)	(1 188)
налог на имущество	4125	(10 957)	(11 938)
земельный налог	4126	(2 212)	(3 232)
прочие платежи	4129	(1 053 654)	(935)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 560 203)	(6 038 418)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	275	1 354
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	275	1 354
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 464)	(20 814)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 464)	(20 814)
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	(1 189)	(19 460)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 619 041	7 334 461
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 619 041	7 334 461
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	(1 132 804)	(1 200 708)
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 132 400)	(1 200 000)
прочие платежи	4329	(404)	(708)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 486 237	6 133 753
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(75 155)	75 875
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	75 988	113
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	833	75 988
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	1 333	-	72	-	(279)	-	-	-	1 405	(279)
	5110	за 2022г.	-	-	1 333	-	-	-	-	-	1 333	-
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	1 092	-	-	-	(247)	-	-	-	1 092	(247)
	5111	за 2022г.	-	-	1 092	-	-	-	-	-	1 092	-
Товарные знаки	5102	за 2023г.	241	-	72	-	(32)	-	-	-	313	(32)
	5112	за 2022г.	-	-	241	-	-	-	-	-	241	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		5120	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода				
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	59	47	(72)	35
	5190	за 2022г.	168	1 238	(1 347)	59
в том числе:						
Товарный знак "Imperial Club"	5181	за 2023г.	59	13	(72)	-
	5191	за 2022г.	59	-	-	59
Товарный знак "АРИСТОКРАТ"	5182	за 2023г.	-	35	-	35
	5192	за 2022г.	-	-	-	-
Товарный знак "AMBER Club на Малой Неве"	5183	за 2023г.	-	-	-	-
	5193	за 2022г.	54	67	(121)	-
Товарный знак "Эмбер Клуб на Малой Неве"	5184	за 2023г.	-	-	-	-
	5194	за 2022г.	54	67	(121)	-
Товарный знак "AMBER Club"	5185	за 2023г.	-	-	-	-
	5195	за 2022г.	-	7	(7)	-
Товарный знак "Эмбер Клуб"	5186	за 2023г.	-	-	-	-
	5196	за 2022г.	-	7	(7)	-
Рекламный ролик ЖК Imperial Club	5187	за 2023г.	-	-	-	-
	5197	за 2022г.	-	1 091	(1 091)	-

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		Корректировки в связи с началом применения норм ФСБУ6/2020 и ФСБУ 25/2018		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	50 675	(2 377)	-	-	-	-	62 631	(12 092)
	5210	за 2022г.	17 212	(659)	(5 505)	-	1 766	(84)	50 675	(2 377)
в том числе: Здания	5201	за 2023г.	15 505	(1 202)	-	-	-	-	15 505	(1 718)
	5211	за 2022г.	15 505	(603)	-	-	-	(84)	15 505	(1 202)
Офисное оборудование	5202	за 2023г.	-	-	421	-	-	-	421	(105)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Соружения	5203	за 2023г.	34 393	(1 151)	-	-	-	-	39 045	(9 758)
	5213	за 2022г.	1 707	(56)	-	-	-	-	34 393	(1 151)
Право пользования активами	5204	за 2023г.	777	(24)	-	-	-	-	7 660	(511)
	5214	за 2022г.	-	-	(5 505)	-	1 766	(24)	777	(24)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	66 640	11 956	(61 296)	(11 956)	5 344
	5250	за 2022г.	119 340	43 153	(62 390)	(33 462)	66 640
в том числе:							
	Помещение 78:06:0002102:1261 (г.СПб, 23-я линия В.О. д.2 лит.А, пом.11-Н,12-Н)	5241	за 2023г.	7 033	(7 033)	-	-
	5251	за 2022г.	5 861	1 172	-	-	7 033
Здание трансформаторной подстанции кад.№ 78:06:0002102:1021	5242	за 2023г.	4 000	-	-	-	4 000
	5252	за 2022г.	4 000	-	-	-	4 000
Нежилое здание 78:06:0002102:1065 (г.Санкт-Петербург, Косая линия, д. 16, корп.30, лит.А)	5243	за 2023г.	35 502	-	(35 502)	-	-
	5253	за 2022г.	29 585	5 917	-	-	35 502
Помещение 78:06:0002102:1259 (г.СПб, 23-я линия В.О. д.2 лит.А, пом.1-Н,2-Н,3-Н,4-Н, 5-Н,6-Н,7-Н,8)	5244	за 2023г.	18 671	-	(18 671)	-	-
	5254	за 2022г.	15 559	3 112	-	-	18 671
Сооружение 78:06:0002102:1020 (Глубоководная наб. причал № 9)	5245	за 2023г.	1 344	-	-	-	1 344
	5255	за 2022г.	1 120	224	-	-	1 344
Нежилое здание 78:06:0002102:1060 (г.Санкт-Петербург, Косая линия, д. 16, корп.31, лит.Б)	5246	за 2023г.	90	-	(90)	-	-
	5256	за 2022г.	75	15	-	-	90
23 линия В.О., 2/Масляный канал (Integral club), Очередь (:1739)	5247	за 2023г.	-	3 044	-	(3 044)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
КТПН № 1 1250кВА 6/0,4 кВ согласно проекта шифр 2021-129.Р-ЭС.В (КТПН А 11619)	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	3 735	-	(3 735)	-
КТПН № 2 1250кВА 6/0,4 кВ согласно проекта шифр 2021-129.Р-ЭС.В (КТПН А 11620)	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	3 735	-	(3 735)	-
Световое панно 490*1710мм и световые буквы 1050*1800мм		за 2023г.	-	229	-	(229)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Рекламная галерея 2000*1500мм, ЖК Эмбер Клуб № 2		за 2023г.	-	177	-	(177)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
МФУ Кюсера TASKalfa 2554 С1		за 2023г.	-	421	-	(421)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Временные наружные сети водопровода		за 2023г.	-	1 202	-	(1 202)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 78:06:2052А:1 г.СПб,наб. Лейтенанта Шмидта, д.12, лит.А (151 кв.м)		за 2023г.	-	6 643	-	(6 643)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 1 478кв.м в кад.кварталах 78:06:0206202. 78:06:0206601		за 2023г.	-	240	-	(240)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1050 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.В)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	4 022	-	(4 022)	-	-
Здание 78:06:0206601:1040 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Б цех реагентов и склад хлора)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	6 822	-	(6 822)	-	-
Здание 78:06:0206601:1065 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Д. Изоплятор)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	1 972	-	(1 972)	-	-

Здание 78:06:0206601:1054 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.А Главный корпус очных сооружений)	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	28 022	-	-	-	-	-	-	-
Сооружение 78:06:0206601:1044 (СПб, Уральская ул. д.25 корп.1 лит.Ж-Локальные очистные сооружения)	за 2023г.	10 222	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1068 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.А Административный корпус)	за 2023г.	322	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1064 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.О Столярная мастерская)	за 2023г.	292	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1067 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.К Столярная мастерская 1)	за 2023г.	7 173	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Здание 78:06:0206601:1070 (СПб, Уральская ул. д.23 лит.И Материальный склад)	за 2023г.	3 543	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Временный сборно-разборный административно-бытовой модульный комплекс	за 2023г.	750	536	-	-	-	-	-	(1 286)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Административно-бытовой модульный комплекс (Уральская 23-25)	за 2023г.	-	2 600	-	-	-	-	-	(2 600)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Рекламная галерея 2000*1500мм, ЖК Эмбер Клуб	за 2023г.	-	170	-	-	-	-	-	(170)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Временные сети НВК	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кабельная линия 0,4 кВ	за 2023г.	-	6 348	-	-	-	-	-	(6 348)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кабельная линия 10 кВ	за 2023г.	-	12 901	-	-	-	-	-	(12 901)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ж/Б ограждение из секций Масляный канал	за 2023г.	-	1 680	-	-	-	-	-	(1 680)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 78:06:0002102:1003, г.СПб, 23-я линия В.О. участок 1 (2 000кв.м)	за 2023г.	-	230	-	-	-	-	-	(230)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 78:06:0002102 г.СПб, 23-я линия В.О. (2 563кв.м)	за 2023г.	-	359	-	-	-	-	-	(359)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	418	-	-	-	-	-	(418)

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

Наименование показателя	Код	
	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	3 044
в том числе:		
Временный сборно-разборный административно-бытовой модульный комплекс (23-я линия)	5261	3 044
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-
в том числе:		
	5271	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	855	855	855
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	7 149	753	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	16 600	16 600	886
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	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	
						начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

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.	5 825 086	-	5 825 086	6 971 336	(620 309)	-	X	12 176 113	-	12 176 113	
	5420	за 2022г.	4 349 270	-	4 349 270	3 007 104	(1 531 288)	-	X	5 825 086	-	5 825 086	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	518	(518)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	414	(414)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	409 417	(409 417)	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки	5407	за 2023г.	3 946 868	-	3 946 868	-	-	-	-	3 946 868	-	3 946 868	
	5427	за 2022г.	3 946 868	-	3 946 868	-	-	-	-	3 946 868	-	3 946 868	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5408	за 2023г.	1 878 218	-	1 878 218	6 869 107	(619 791)	-	(40 494)	8 087 040	-	8 087 040	
	5428	за 2022г.	402 402	-	402 402	2 597 273	(1 121 457)	-	-	1 878 218	-	1 878 218	
Основное производство	5409	за 2023г.	-	-	-	101 711	-	-	-	142 205	-	142 205	
	5429	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование пемавателя	Код	На 31 декабря 2021 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	11 758 491	3 802 356	-
в том числе:				
Земельные участки	5446	3 802 356	3 802 356	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (залог имущественных прав на строящиеся застройщиком жилые и нежилые помещения)	5447	7 956 135	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате поступления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	8 027 481	-	10 655 531	-	-	-	-	-	-	-	-	18 683 012	-
	5521	за 2022г.	-	-	8 027 481	-	-	-	-	-	-	-	-	8 027 481	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2023г.	8 027 481	-	10 655 531	-	-	-	-	-	-	-	-	18 683 012	-
	5525	за 2022г.	-	-	8 027 481	-	-	-	-	-	-	-	-	8 027 481	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	3 679 799	-	762 987	30	(339 784)	-	-	-	-	-	-	4 103 032	-
	5530	за 2022г.	1 193 301	-	3 645 130	-	(1 158 632)	-	-	-	-	-	-	3 679 799	-
в том числе:	5511	за 2023г.	1 868	-	26	-	(378)	-	-	-	-	-	-	1 536	-
	5531	за 2022г.	383	-	1 505	-	-	-	-	-	-	-	-	1 888	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	3 672 233	-	713 714	-	(338 496)	-	-	-	-	-	-	4 047 451	-
	5532	за 2022г.	1 191 651	-	3 638 230	-	(1 157 646)	-	-	-	-	-	-	3 672 233	-
Прочая	5513	за 2023г.	4 788	-	34 234	30	(20)	-	-	-	-	-	-	39 032	-
	5533	за 2022г.	1 267	-	4 505	-	(984)	-	-	-	-	-	-	4 788	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	890	-	15 013	-	(890)	-	-	-	-	-	-	15 013	-
	5534	за 2022г.	-	-	890	-	-	-	-	-	-	-	-	890	-
Итого	5500	за 2023г.	11 707 280	-	11 418 518	30	(339 784)	-	-	-	-	-	-	22 786 044	-
	5520	за 2022г.	1 193 301	-	11 672 611	-	(1 158 632)	-	-	-	-	-	-	11 707 280	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	17 821 900	19 281 345	17 406	(1 132 508)	-	-	-	-	35 987 692	
	5571	за 2022г.	3 842 027	15 362 466	17 407	(1 200 000)	-	-	-	-	17 821 900	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	6 933 061	8 619 041	-	-	-	-	-	-	15 552 102	
	5572	за 2022г.	-	6 933 061	-	-	-	-	-	-	6 933 061	
займы	5553	за 2023г.	2 860 834	-	17 406	(1 132 400)	-	-	-	-	1 745 840	
	5573	за 2022г.	3 842 027	401 400	17 407	(1 200 000)	-	-	-	-	2 860 834	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед дольщиками	5555	за 2023г.	8 027 481	10 655 531	-	-	-	-	X	X	18 683 012	
	5575	за 2022г.	-	8 027 481	-	-	-	-	X	X	8 027 481	
Обязательства по аренде	5556	за 2023г.	524	6 773	-	(108)	-	-	X	X	6 738	
	5576	за 2022г.	-	524	-	-	-	-	X	X	524	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	443 934	1 824 898	10	(1 885 864)	-	-	-	-	383 428	
	5580	за 2022г.	2 085 337	959 969	30	(2 801 403)	-	-	-	-	443 934	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	365 179	926 571	10	(1 032 225)	-	-	-	-	259 534	
	5581	за 2022г.	2 079 870	676 556	30	(2 391 278)	-	-	-	-	365 179	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	4 506	1	-	(3 942)	-	-	-	-	565	
	5583	за 2022г.	3 799	707	-	-	-	-	-	-	4 506	
кредиты	5564	за 2023г.	55 046	898 238	-	(849 437)	-	-	-	-	103 847	
	5584	за 2022г.	-	283 572	-	(208 526)	-	-	-	-	55 046	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	18 942	88	-	-	-	-	-	-	19 030	
	5586	за 2022г.	1 668	18 873	-	(1 599)	-	-	-	-	18 942	
Обязательства по аренде	5567	за 2023г.	261	-	-	(261)	-	-	X	X	451	
	5587	за 2022г.	-	261	-	-	-	-	X	X	261	
Итого	5550	за 2023г.	18 265 834	21 106 243	17 416	(3 018 372)	-	X	X	X	36 371 120	
	5570	за 2022г.	5 727 364	16 322 435	17 437	(3 801 403)	-	X	X	X	18 265 834	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	751 957	215
Расходы на оплату труда	5620	1 870	1 374
Отчисления на социальные нужды	5630	791	419
Амортизация	5640	9 672	695
Прочие затраты	5650	6 122 333	876 639
Итого по элементам	5660	6 886 623	879 342
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(6 246 253)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	15 714
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	640 370	895 056

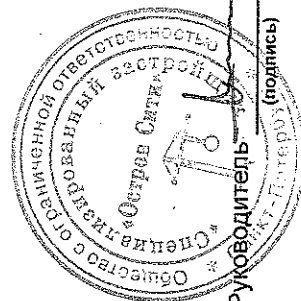
* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	131	(66)	(1)	64
в том числе:						
Оценочное обязательство под предстоящую оплату отпусков	5701	-	131	(66)	(1)	64

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	10 980 373	4 772 939	1 130 000
в том числе:				
Залог	5801	-	-	-
Аккредитивы	5802	601 296	2 659	1 130 000
Эскроу-счета	5803	10 379 077	4 770 280	-
Выданные - всего	5810	52 122 375	50 258 857	1 130 000
в том числе:				
Поручительство	5811	3 405 000	-	1 130 000
Залог	5812	48 717 375	50 258 857	-



Руководитель
Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Остров Сити"

I. Общие сведения	2
1. Общая информация.....	2
2. Территориально обособленные подразделения	2
3. Основные виды деятельности.....	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	2
5. Информация о численности персонала.....	2
II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности	3
6. Основа составления	3
7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	3
8. Нематериальные активы.....	4
9. Основные средства и капитальные вложения	4
10. Запасы	6
11. Расходы по обычным видам деятельности.....	7
12. Расходы будущих периодов	8
13. Дебиторская задолженность	8
14. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	9
15. Уставный капитал	9
16. Кредиты и займы полученные	9
17. Оценочные обязательства	10
18. Налогообложение.....	11
19. Признание доходов	11
20. Признание расходов.....	12
21. Учет по договорам аренды.....	12
22. Изменения в учетной политике	13
III. Раскрытие существенных показателей	13
23. Нематериальные активы.....	13
24. Основные средства	14
25. Запасы	14
26. Дебиторская задолженность	15
27. Капитал и резервы	15
28. Долгосрочные обязательства.....	15
29. Кредиты и займы.....	16
30. Информация, связанная с использованием денежных средств.....	17
31. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....	18
32. Налогообложение.....	18
33. Кредиторская задолженность	18
34. Расходы по обычным видам деятельности.....	18
35. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	19
36. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам	19
37. Учет договоров аренды у арендатора.....	20
38. Информация о связанных сторонах	21
39. Вознаграждение основному управленческому персоналу	25
40. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	26
41. Риски хозяйственной деятельности.....	26
42. События после отчетной даты	27

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити" (ООО "Специализированный застройщик "Остров Сити" (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 22.11.2019г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2023г:

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

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г.Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.3, корп.1, стр.1, офис 612.

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:

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

 1 человек в 2023 году;

 1 человек в 2022 году;

 0 человек 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 для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2021г. № 2.

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

- основные средства, нематериальные активы и права пользования активами;
- обязательства по аренде, первоначально оцениваемые как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

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

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

8. Нематериальные активы

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет, исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом, или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход), но не более срока деятельности организации.

Общество ежегодно проверяет срок полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив для получения дохода, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются. В отношении указанных активов ежегодно рассматривается наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

Переоценка нематериальных активов Обществом не производится в связи с отсутствием активного рынка указанных нематериальных активов, по данным которого определяется текущая рыночная стоимость. Общество не проводит проверку НМА на обесценение.

В составе показателя «Нематериальные активы» по строке 1110 бухгалтерского баланса учитываются затраты по незавершенным операциям на приобретение и создание нематериальных активов.

9. Основные средства и капитальные вложения

Основные средства

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.

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

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

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

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

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

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств 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.
- 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;
 - 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 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 осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

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.

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках заключенных Организацией договоров долевого участия в строительстве 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 договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с НДС подлежащему включению в стоимость объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам».

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 (материалы, 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 долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам, 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 обесценение запасов.

11. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (заработная плата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относятся в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

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

12. 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 течении 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

13. 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.

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

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

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

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 краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- косвенные налоги.

15. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

16. 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.

17. 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 в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой

годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

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

18. 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 разницеях 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.

19. 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. Выручка 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 прочего имущества;
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

20. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;
- прочие убытки.

21. Учет по договорам аренды

Учет у арендатора

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

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 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.

Проверка на обесценение прав пользования активами осуществляется не реже 1 раза в год.

22. Изменения в учетной политике

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

Начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024г. вступает в действие Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», в учетную политику Организации будут внесены соответствующие изменения.

III. Раскрытие существенных показателей

23. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

24. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

Основные средства, переданные в операционную аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, неамортизируемые основные средства и переданные в залог отражены в таблице 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

25. 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.

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 4.2 «Запасы в залоге» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

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:

- 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.

- затраты застройщика по строительству детских дошкольных учреждений, школ, торговых (торгово-развлекательных) комплексов и прочих объектов, которые в дальнейшем будут реализованы третьим лицам по подстроке «Основное производство».

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

на 31 декабря 2023 года 4 047 451 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 3 672 233 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 1 191 651 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.

26. 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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

27. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

28. 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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

- на 31 декабря 2023 г. 18 683 012 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 8 027 481 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 0 тыс. руб.

29. 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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	8 619 041	1 067 600
2022 г.	7 337 573	401 400
2021 г.	-	2 162 000

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2023 г.	-	2 200 000
2022 г.	404 512	1 200 000
2021 г.	-	150 000

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.23г.	на 31.12.22г.	на 31.12.21г.
<i>Кредиторы:</i>					
ПАО «Сбербанк»	руб.	26.11.2025	7 971 234	3 776 879	-
ПАО «Сбербанк»	руб.	11.07.2028	5 380 868	3 156 182	-
ПАО «Сбербанк»	руб.	26.05.2026	2 200 000	-	-
Итого:	X	X	15 552 102	6 933 061	0
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «Сэтл»	руб.	26.12.2024	-	1 050 000	1 050 000
	руб.	18.06.2025	1 520 150	656 750	255 350
	руб.	19.11.2025	-	100 000	100 000
	руб.	15.12.2025	-	845 800	845 800
ООО «Сэтл Групп»	руб.	17.04.2024	-	-	1 200 000
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	руб.	31.02.2026	184 200	184 200	184 200
Итого:	X	X	1 704 350	2 836 750	3 635 350
В том числе со сроком погашения до 1 года					

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Выполнения обязательств Организации по кредитным договорам № 550B004YY от 27.05.2022 и № 550B006QR от 12.07.2022 с ПАО «Сбербанк России» обеспечено залогом земельных участков и имущественных прав на строящиеся жилые и нежилые помещения.

Займы, полученные Организацией от ООО «Сэтл» являются беспроцентными.

Сумма процентов по кредитам и займам, включенных Организацией в стоимость инвестиционных активов составила:
- за 2023г. в сумме 859 953 тыс. руб.
- за 2022г. в сумме 368 088 тыс. руб.;

Задолженность Организации в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате заимодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:
- на 31 декабря 2023 г. 129 736 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 79 130 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 6 677 тыс. руб.

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

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B004YY от 27.05.2022	5 315 332
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B006QR от 12.07.2022	18 367 712
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-103 от 18.06.2020	529 850
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-129 от 26.12.2019	1 050 000
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-160 от 19.11.2020	100 000
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-186 от 15.12.2020	845 800
Итого	X	26 208 694

30. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.		
	2023 год	2022 год	2021 год
Размещено на депозитных счетах	736 500	1 530 100	1 290 000
Возвращено с депозитных счетов	812 400	1 454 200	1 290 000
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	75 900	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	149	1 282	787

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2023г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 75 900 тыс. руб.;

31. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

32. 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:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	283 884	584
1.1	- облагаемая по ставке 20%	283 884	584
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	(56 777)	(117)
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(56 777)	(117)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(1 211)	(8)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(57 988)	(125)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	(177)	191
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(177)	191
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
6	Текущий налог на прибыль	(57 811)	(316)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

33. Кредиторская задолженность

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

34. Расходы по обычным видам деятельности

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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

35. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г. (ост сч. 46)	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.
23 линия В.О., 2/Масляный канал, Очередь (:1739), Корпус	447 388	299 652	447 388	348 563	204 520
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 1	784 797	494 897	784 797	559 861	289 385
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 2	250 814	197 415	250 814	175 817	125 995
Итого	1 482 999	991 965	1 482 999	1 084 241	619 900

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	991 965	491 035
Реализация построенных объектов недвижимости		400 314
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	991 965	891 349

Информация о структуре себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	619 900	464 341
Реализация построенных объектов недвижимости		409 417
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	619 900	873 758

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2023год		2022год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от сдачи имущества в аренду	72	75	85	75
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства		11 781		

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	35 566	35 566	4 528	4 528
Затраты по аннулированным производственным заказам				500
Услуги банков		491		
Поступления от продажи прочих активов			4 270	
Проценты по кредитам и займам				788
Штрафы, пени, неустойки	30	10		30
Процентные расходы по аренде				13
Госпошлина		31		
Прочие доходы и расходы		7		12
Итого	35 668	47 961	8 883	5 946

37. Учет договоров аренды у арендатора

В 2023г. Организация выступала арендатором по заключенным договорам аренды следующего имущества:

- земельных участков под размещение временных зданий и сооружений (складских площадок, временных дорог и т.д.);

Основание и порядок расчета ставки дисконтирования при расчете права пользования активом и расчета процентного расхода приведены в разделе «Учет аренды» настоящих пояснений.

Информация, подлежащая раскрытию в отношении заключенных Организацией как арендатором договоров аренды приведена в таблице:

Показатели	Сумма, тыс. руб.	
	за 2023г.	за 2022г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	356	18
Сумма расходов, относящаяся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	-	-
Затраты, понесенные арендатором за отчетный период в связи с улучшениями предмета аренды	-	-
Сумма потенциальных денежных потоков, перечисленных арендодателю за отчетный период, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	-	-
Затраты арендатора, понесенные арендатором за отчетный период в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	-	-
В результате изменений условий договора арендатором была пересмотрена фактическая стоимость и обязательства по аренде за отчетный период, в результате которых:		
* увеличена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-	-
* уменьшена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-	-

Общество использует право, предусмотренное п. 11 ФСБУ 25/2018 и не признает право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде в следующих случаях:

- 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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Сумма расходов и будущих арендных платежей по договорам аренды, по которым Организацией использовано право, предусмотренное п. 11 ФСБУ 25/2018 приведена в таблице:

Показатели	Сумма, тыс. руб.	
	за 2023г.	за 2022г.
Сумма расходов, понесенная Обществом по договорам аренды, по которым использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018	19	428
Сумма будущих арендных платежей по договорам аренды, по которым Обществом использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018	12 201	12 188

Информация о праве пользования активами, отраженными Организацией в составе основных средств и инвестиционной недвижимости, приведена в табличном пояснении 2.1 «Наличие и движение основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

38. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Единственный участник
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
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 «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Корпорация «Биран»	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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 «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «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 Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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 «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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

тыс. руб.

1	2	3	4
	Название строки	За отчетный период (2023г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
4320	Платежи – всего	(1 132 400)	(1 132 400)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 132 400)	(1 132 400)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	7 486 641	(1 132 400)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(75 155)	(1 132 400)

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

тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Контрагенты		Сальдо на 01.01.2023 Дт, руб.	Сальдо на 01.01.2023 Кт, руб.	Обороты за 2023г., Дт, руб.	Обороты за 2023г., Кт, руб.	Сальдо на 31.12.2023 Дт, руб.	Сальдо на 31.12.2023 Кт, руб.
Договоры	Вид договора						
АБ Сэтл Сити ООО			500000,00	500000,00			
2-2020 от 16.11.2020	Договор оказания услуг		500000,00	500000,00			
ИК Сэтл			5100,08		16005,35		21105,43
008001-2УРАЛ1 от 19.05.2022	Договор ДДУ						
01330001-КРАС от 28.07.2022	Договор ДДУ						
Агентский договор (ИК Сэтл-Остров Сити СЗ)	С комиссионером (агентом) на закупку		5100,08		16005,35		21105,43
Остров Сити ООО			19335594,00	392700,00			18942894,00
1 от 01.04.2020	Договор аренды		392700,00	392700,00			
434198/19-ВО от 29.04.2019	Соглашение о переуступке договора		22463,75				22463,75
434198/19-ВС от 29.04.2019	С постСоглашение о переуступке договораавшиком		47416,23				47416,23
ОД-СП6-7584-14/3282-Э-14 от 14.10.2020	Соглашение о переуступке договора		13739326,31				13739326,31
Соглашение от 15.12.2022 (ОД-751/81070201/17-7)	Соглашение о переуступке договора		5133687,71				5133687,71
Петербургская Недвижимость КБ ООО			122024,00	132024,00	55000,00		45000,00
06/21/111-ТС от 19.05.2021	Договор оказания услуг		35000,00	35000,00			
06/22/224-ТС от 30.08.2022	Договор оказания услуг		87024,00	87024,00			
06/22/296-ТС от 18.10.2022	Договор оказания услуг			10000,00	55000,00		45000,00
ПНПро ООО				100000,00	150000,00		50000,00
ПНПро-229 от 01.07.2023	Договор оказания услуг			100000,00	150000,00		50000,00
Сэтл Групп ООО			50506081,60	89393203,86	39011907,85		124785,59
СГ-220 от 20.02.2021	С комиссионером (агентом) на закупку		80369,60	819491,86	830907,85		91785,59
СГ-298 от 01.04.2022	Договор оказания услуг		50321712,00	54721712,00	4400000,00		
СГ-300 от 01.06.2022	Договор оказания услуг			11500000,00	11500000,00		
СГ-425 от 01.01.2020	Договор оказания услуг			18000000,00	18000000,00		
СГ-488 от 01.04.2021	Договор оказания услуг			3840000,00	3840000,00		
СГ-529 от 17.05.2021	Договор оказания услуг		104000,00	512000,00	441000,00		33000,00
Сэтл ООО			2652550000,00	2200000000,00	1067600000,00		1520150000,00
Сэ-103 от 18.06.2020	Договор займа		656750000,00	204200000,00	1067600000,00		1520150000,00
Сэ-129 от 26.12.2019	Договор займа		1050000000,00	1050000000,00			
Сэ-160 от 19.11.2020	Договор займа		1000000000,00	1000000000,00			
Сэ-168 от 15.12.2020	Договор займа		845800000,00	845800000,00			
Сэтл Сити ООО			3122000,00		378000,00		3500000,00
1 от 01.07.2020	Договор аренды	378000,00			378000,00		
1 от 30.08.2022	Договор поставки		2600000,00				2600000,00
16072021 от 16.07.2021	Договор поставки		900000,00				900000,00
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО			208283519,22		17406900,03		225690419,25
2021-12-08 от 12.08.2021	Договор займа		184200000,00				184200000,00

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

2021-12-08 12.08.2021 (Проценты)	от	Договор займа		24083519,22		17406900,03		41490419,25
Сэтл Строй ООО			552917539,39		10118252512,63	9916153602,38	755016449,64	
25ВО-09/21-АГ 01.09.2021	от	С комиссионером (агентом) на закупку		99666188,46		549871,88		100216060,34
25ВО-09/21-АГ 01.09.2021 (Комиссия)	от	С комиссионером (агентом) на закупку		6538347,24				6538347,24
б/н от 13.05.2022		Договор поставки		6532188,60	6532188,60			
ВО25-ДОУ-Т3 01.07.2022	от	Договор на оказание услуг технического заказчика		4396453,80				4396453,80
МК-ГП от 17.06.2022		Договор подряда	474632466,06		3232056531,00	3436483344,74	270205652,32	
МК-ГП от 17.06.2022 Возмещение		Договор подряда			4987406,66		4987406,66	
МК-Т3 от 17.06.2022		Договор на оказание услуг технического заказчика		57024000,00	142560000,00	114048000,00		28512000,00
ССтр-С3ОстСт/20-06 от 20.06.2022		Договор поставки		33199,26				33199,26
Сетр-СницОС/17-06 от 17.06.2022		Договор поставки		54719,09				54719,09
счет 201 от 23.12.2022		Договор поставки		9800,00				9800,00
Счет 34 от 22.02.2023		Договор поставки				3720,00		3720,00
УРА23-ГП 27.04.2022	от	Договор подряда	290818309,17		6615038477,04	6300086344,96	605770441,25	
УРА23-ГП 27.04.2022 Возмещение	от	Договор подряда	2853559,23		29246814,93		32100374,16	
УРА23-ПЗ 01.09.2021	от	Договор поставки		1188000,00	1188000,00			
УРА23-СВАИ/ПР 18.03.2022	от	Договор подряда		2037544,82				2037544,82
УРА23-Т3 09.06.2021	от	Договор на оказание услуг технического заказчика		37906353,80	86643094,40	64982320,80		16245580,20
Сэтл Эстейт ООО 7718666520					4097280,00	4097280,00		
612 от 01.09.2020		Договор аренды			4097280,00	4097280,00		
ЦРП Петербургская ООО				34861673,79	515778591,17	524502603,83		43585686,45
Ц-3554 от 11.05.2022		Договор оказания услуг		19700007,52	325978724,76	334298002,74		28019285,50
Ц-3638 от 16.05.2022		Договор оказания услуг		6416893,80	10391663,62	3974769,82		
Ц-3703 от 01.06.2022		Договор оказания услуг		8744772,47	179408202,79	186229831,27		15566400,95
Итого				2416368453,30	12928646311,66	11569371299,44		1057093441,08

39. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

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.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.

Краткосрочные вознаграждения	1 820	8
------------------------------	-------	---

40. 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

Обществом выданы кредиторам третьих лиц поручительства, сроки исполнения по которым еще не наступили, на общую сумму:
на 31 декабря 2023г. 3 405 000 тыс. руб.

Информация об обеспеченностях полученных и выданных отражена в таблице 8 «Обеспечения обязательств»

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с выданными поручительствами.

У Общества отсутствуют на 31.12.2023г. условные активы, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

41. 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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

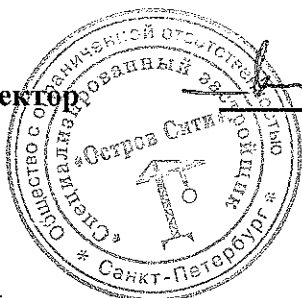
Мы считаем, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

42. 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./



«04» марта 2024г.