

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»), 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 «Сэтл Эстейт» 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.

15 февраля 2024 года

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»

(ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1187847194490

Место нахождения: РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск

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

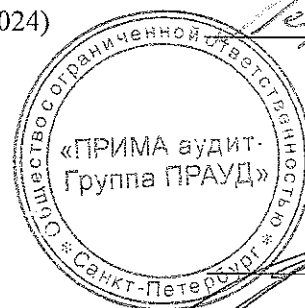
ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Лесков Павел Анатольевич

квалификационный аттестат аудитора № K024498

ОРНЗ 22006024075



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт"	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31609982		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7810733993		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Заводская ул, дом 6, помещение 308		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> 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	901	122	25
	в том числе:				
1.1	Нематериальные активы в организации	11101	893	114	-
1.5	Приобретение нематериальных активов	11102	8	8	25
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	11201	-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	11202	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	203 686	-	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	169 879	-	-
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Приобретение земельных участков под долевое строительство	11503	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11504	-	-	-
2.2	Строительство объектов основных средств	11505	33 807	-	-
	Приобретение объектов основных средств	11506	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11507	-	-	-

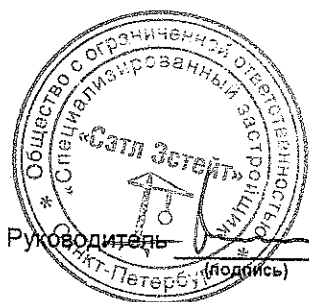
	Арендованное имущество	11508	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11603	-	-	-
	Прочие доходные вложения	11604	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	-	100 000
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
	Предоставленные займы	11702	-	-	100 000
	Долговые ценные бумаги	11703	-	-	-
	Акции	11704	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	59	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	23 776	-	-
	в том числе:				
	Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	23 776	-	-
	Итого по разделу I	1100	228 422	122	100 026
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	8 085 736	5 569 853	3 470 331
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	2 497 573	1 195 162	408 331
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	2 497 573	1 195 162	408 331
	Прочие	12103	-	-	-
	Краткосрочные	12104	-	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	-	-	-
	Прочие	12106	-	-	-
	Материалы	12107	446	-	-
	Брак в производстве	12108	-	-	-
	Товары отгруженные	12109	-	-	-
	Товары	12110	-	-	-
	Готовая продукция	12111	-	-	-
	Расходы на продажу	12112	-	-	-
	Основное производство	12113	9 121	1 966	-
	Полуфабрикаты собственного производства	12114	-	-	-
	Вспомогательные производства	12115	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12116	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12117	-	-	-
	Земельные участки под строительство		5 578 596	4 372 725	3 062 000
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 961	412	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	-
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	-	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12204	2 961	412	-
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	12205	-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12206	-	-	-

	НДС при строительстве ОС	12207	-	-	-
	НДС предъявленный подрядчикам	12208	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	6 616 854	1 062 250	843 591
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	5 588 123	618 790	3 770
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	-	3 770
	Расчеты с дольщиками	12303	5 588 123	618 790	-
	Прочие	12304			
	Краткосрочные:	12305	1 028 731	443 460	839 821
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	-	5 560	-
	Расчеты с дольщиками	12307	-	-	-
	Прочие	12308			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	1 027 047	437 580	719 508
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	173	183	173
	Расчеты по налогам и сборам	12311	497	-	288
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	2	2	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12314	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12315	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12316	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12317	1 012	135	119 850
	Расходы будущих периодов	12318	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12319	-	-	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	26 000	-
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
	Предоставленные займы	12403	-	26 000	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12404	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12405	-	-	-
	Права участников долевого строительства	12406	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	887	465	43
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	-
	Операционная касса	12502	-	-	-
	Касса организации (в валюте)	12503	-	-	-
	Касса по деятельности платежного агента	12504	-	-	-
	Расчетные счета	12505	887	465	43
	Валютные счета	12506	-	-	-
	Депозитные счета	12507	-	-	-
	Аккредитивы	12508	-	-	-
	Чековые книжки	12509	-	-	-
	Прочие специальные счета	12510	-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)	12511	-	-	-
	Прочие специальные счета (в валюте)	12512	-	-	-
	Переводы в пути	12513	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	548 846	61 723	-
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
	Денежные документы	12602	-	-	-
	Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
	НДС по экспорту к возмещению	12604	-	-	-

	НДС, начисленный по отгрузке	12605	-	-	-
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12606	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12607	-	2	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12608	-	-	-
	НДС по арендным обязательствам	12609	-	-	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12610	548 846	61 721	-
	Итого по разделу II	1200	15 255 284	6 720 703	4 313 965
	БАЛАНС	1600	15 483 706	6 720 825	4 413 990

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	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	-	-	-
	Переоценка НМА	13402	-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13403	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	140 000	140 000	140 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	43 557	26 191	19 513
	Итого по разделу III	1300	183 657	166 291	159 613
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	7 272 967	5 811 295	3 601 030
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 564 648	397 789	-
	Долгосрочные займы	14102	2 580 127	5 299 077	3 564 810
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		128 192	114 429	36 220
	Отложенные налоговые обязательства	1420	59	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	5 588 123	618 790	-
	Обязательства перед дольщиками	14501	5 588 123	618 790	-
	Расчеты с покупателями	14502	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 861 149	6 430 085	3 601 030
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	1 945 838	-	640 625
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	1 900 000	-	640 625
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	43 101	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	2 737	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	493 060	124 447	12 722
	в том числе:				
	Долгосрочные:	15201	-	-	-

	Задолженность в части обязательств по выданным займам и кредитам	15202	-	-	-
	Прочее	15203			
	Краткосрочные:	15204	-	-	-
	Задолженность в части обязательств по выданным займам и кредитам	15205	-	-	-
	Прочее	15206			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15207	482 923	119 374	10 456
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15208	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15209	10 136	5 073	2 266
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15210	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15211	1	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15212	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15213	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15214	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15215	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
	Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	15304	-	-	-
	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	15305	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1	1	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	1	1	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 438 899	124 448	653 347
	БАЛАНС	1700	15 483 706	6 720 825	4 413 990



Руководитель

(подпись)

Еремойко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

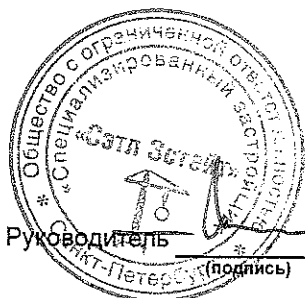
9 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт"		31609982		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810733993		
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	487 674	61 730
6	Себестоимость продаж	2120	(361 423)	(58 782)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	126 251	2 948
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(21 001)	(13 847)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 250	(10 899)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	255	20 152
	Проценты к уплате	2330	-	(812)
	Прочие доходы	2340	8 897	-
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(87 491)	(83)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	26 911	8 358
	Налог на прибыль	2410	(9 545)	(1 680)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(9 545)	(1 680)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	17 366	6 678

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	17 366	6 678
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
3160982	
7810733993	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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		140 000		19 513	159 613
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210					6 678	6 678
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	6 678	6 678
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X			X		
дополнительный выпуск акций	3214				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	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			

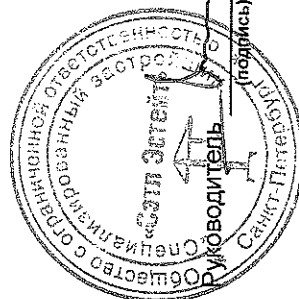
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	100	-	140 000	-	26 191	166 291
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	17 366	17 366
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	17 366	17 366
переоценка имущества	3312	X	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	-	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	-	140 000	-	43 557	183 657

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	183 657	166 292	159 613



Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

9 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Эстейт"	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31609982		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7810733993		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 296	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 415	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	881	-
Платежи - всего	4120	(3 324 212)	(1 583 372)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 917 597)	(1 133 918)
в связи с оплатой труда работников	4122	(123)	(13)
процентов по долговым обязательствам	4123	(362 527)	(242 639)
налога на прибыль организаций	4124	(6 821)	(104)
прочие платежи	4129	(37 144)	(206 698)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 318 916)	(1 583 372)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	31 815	92 363
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	26 000	74 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 815	18 363
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(9 935)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(9 935)	-
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	21 880	92 363

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 116 408	2 317 016
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 116 408	2 317 016
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	(818 950)	(825 585)
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	(818 950)	(825 585)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 297 458	1 491 431
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	422	422
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	465	43
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	887	465
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

9 февраля 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**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										
			На начало года		Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		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
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	114	-	1 188	-	-	(409)	-	-	-	1 302	(409)
	5110	за 2022г.	-	-	114	-	-	-	-	-	-	114	-
в том числе: Лицензия	5101	за 2023г.	-	-	1 188	-	-	(396)	-	-	-	1 188	(396)
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товарный знак	5102	за 2023г.	114	-	-	-	-	(13)	-	-	-	114	(13)
	5112	за 2022г.	-	-	114	-	-	-	-	-	-	114	-

с.1

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	-	-
Всего					
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		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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	8	1 188	(1 188)	8	
	5190	за 2022г.	25	97	(114)	8	
в том числе: PRIME ПРАЙМ	5181	за 2023г.	8	-	-	8	
	5191	за 2022г.	-	8	-	8	
	5182	за 2023г.	-	1 188	(1 188)	-	
Лицензия на программное обеспечение SAREX	5192	за 2022г.	-	-	-	-	
	5183	за 2023г.	-	-	-	-	
Товарный знак "Город звезд"	5193	за 2022г.	25	89	(114)	-	

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	170 499	-	-	(619)	-	-	-	170 499	(619)
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2023г.	-	-	170 499	-	-	(619)	-	-	-	170 499	(619)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	204 306	-	(170 499)	33 807
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временная внутриплощадочная дорога	5241	за 2023г.	-	7 995	-	-	7 995
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Площадка бытового городка	5242	за 2023г.	-	5 395	-	-	5 395
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Основание штаба	5243	за 2023г.	-	4 228	-	-	4 228
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временное электроснабжение бытового городка и штаба строительства	5244	за 2023г.	-	2 050	-	-	2 050
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временное ограждение строительной площадки (ИПС1184)	5245	за 2023г.	-	443	-	-	443
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временное ограждение строительной площадки (ИПС1179)	5246	за 2023г.	-	844	-	-	844
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временная внутриплощадочная дорога (ИПС1179)	5247	за 2023г.	-	12 854	-	-	12 854
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временное ограждение бытового городка	5248	за 2023г.	-	10 172	-	(10 172)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Подъездная дорога к строительной площадке	5249	за 2023г.	-	37 834	-	(37 834)	-
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временное ограждение строительной площадки		за 2023г.	-	13 520	-	(13 520)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Подъездная дорога к строительной площадке 2		за 2023г.	-	70 883	-	(70 883)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Пост охраны"		за 2023г.	-	300	-	(300)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Пост помывки колес		за 2023г.	-	840	-	(840)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Пост охраны" (2)		за 2023г.	-	300	-	(300)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Пост охраны" (3)		за 2023г.	-	300	-	(300)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Проходная"		за 2023г.	-	1 350	-	(1 350)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Пост помывки колес (2)		за 2023г.	-	756	-	(756)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Временное ограждение штаба		за 2023г.	-	1 016	-	(1 016)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Автоматический шлабгаум		за 2023г.	-	510	-	(510)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

Вагон-бытовка "Пост охраны" (4)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	300	-	-	-	(300)
Вагон-бытовка "Пост охраны" (5)	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	300	-	-	-	(300)
Вагон-бытовка "Пост охраны" (6)	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	300	-	-	-	(300)
Вагон-бытовка "Проходная" (2)	за 2023г.	-	-	-	-	1 350	-	-	-	(1 350)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Проходная" (3)	за 2023г.	-	-	-	-	1 350	-	-	-	(1 350)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Проходная" (4)	за 2023г.	-	-	-	-	1 350	-	-	-	(1 350)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Проходная" (5)	за 2023г.	-	-	-	-	1 350	-	-	-	(1 350)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Пост помывки колес (3)	за 2023г.	-	-	-	-	756	-	-	-	(756)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Пост помывки колес (4)	за 2023г.	-	-	-	-	756	-	-	-	(756)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Временная внутриплощадочная дорога (ИПС1184)	за 2023г.	-	-	-	-	7 370	-	-	-	(7 370)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Подъезды к строительной площадке (ИПС1184)	за 2023г.	-	-	-	-	536	-	-	-	(536)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Площадка для складирования и установки пожарных резервуаров (ИПС1184)	за 2023г.	-	-	-	-	354	-	-	-	(354)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Подъезды к строительной площадке (ИПС1179)	за 2023г.	-	-	-	-	1 620	-	-	-	(1 620)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Пост охраны" (ИПС1179)	за 2023г.	-	-	-	-	193	-	-	-	(193)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вагон-бытовка "Проходная" (ИПС1179)	за 2023г.	-	-	-	-	394	-	-	-	(394)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Площадка для складирования и установки пожарных резервуаров (ИПС1179)	за 2023г.	-	-	-	-	387	-	-	-	(387)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Временная внутриплощадочная дорога (ИПС1181)	за 2023г.	-	-	-	-	12 575	-	-	-	(12 575)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Подъезды к строительной площадке (ИПС1181)	за 2023г.	-	-	-	-	1 007	-	-	-	(1 007)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Площадка для складирования и установки пожарных резервуаров (ИПС1181)	за 2023г.	-	-	-	-	472	-	-	-	(472)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	345
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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	100 000	-	-	(100 000)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Займы выданные	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	100 000	-	-	(100 000)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	26 000	-	-	(26 000)	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	26 000	-	-	-	-	26 000	-	-
в том числе:												
Займы выданные	5306	за 2023г.	26 000	-	-	(26 000)	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	26 000	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	26 000	-	-	(26 000)	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	100 000	-	26 000	(100 000)	-	-	-	26 000	-	-

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:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	5 569 853	-	5 569 853	2 877 306	(361 423)	-	-	-	8 085 736	-	8 085 736
	5420	за 2022г.	3 470 331	-	3 470 331	2 099 522	-	-	-	X	5 569 853	-	5 569 853
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	446	-	-	-	-	446	-	446
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	1 966	-	1 966	7 155	-	-	-	-	9 121	-	9 121
	5425	за 2022г.	-	-	-	1 966	-	-	-	-	1 966	-	1 966
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	5407	за 2023г.	4 372 725	-	4 372 725	1 205 871	-	-	-	-	5 578 596	-	5 578 596
	5427	за 2022г.	3 062 000	-	3 062 000	1 310 725	-	-	-	-	4 372 725	-	4 372 725
Затраты застройщика по строительству ДДУ, инвестиционным договорам	5408	за 2023г.	1 178 854	-	1 178 854	1 507 939	(361 423)	-	-	33 033	2 358 403	-	2 358 403
	5428	за 2022г.	396 974	-	396 974	775 832	-	-	-	6 048	1 178 854	-	1 178 854
НДС по затратам на строительство	5409	за 2023г.	16 308	-	16 308	155 895	-	-	-	(33 033)	139 170	-	139 170
	5429	за 2022г.	11 357	-	11 357	10 999	-	-	-	(5 048)	16 308	-	16 308

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	433 581	-	-
Земельные участки под строительство	5446	433 581	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		поступление				выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженность	перевод из кредиторовской задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	логашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	618 790	-	4 969 333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 588 123	-
	5521	за 2022г.	3 770	-	620 580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618 790	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по причитающимся процентам	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	3 770	-	1 790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долевыми	5506	за 2023г.	618 790	-	4 969 333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 588 123	-
	5526	за 2022г.	-	-	618 790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618 790	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	443 460	-	592 109	-	-	-	(6 718)	(120)	-	-	-	-	-	1 028 731	-
	5530	за 2022г.	839 821	-	12	-	-	-	(401 933)	-	-	-	-	-	5 560	443 460	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	183	-	-	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	-	173	-
	5531	за 2022г.	173	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	437 580	-	590 735	-	-	-	(1 148)	(120)	-	-	-	-	-	1 027 047	-
	5532	за 2022г.	719 508	-	-	-	-	-	(281 928)	-	-	-	-	-	-	437 580	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5513	за 2023г.	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
	5533	за 2022г.	2	-	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	2	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	-	-	497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	497	-
	5534	за 2022г.	288	-	-	-	-	-	(288)	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5515	за 2023г.	135	-	877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 012	-
	5535	за 2022г.	119 850	-	-	-	-	-	(119 715)	-	-	-	-	-	-	135	-
Задолженность по причитающимся процентам	5516	за 2023г.	5 560	-	-	-	-	-	(5 560)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5536	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	1 062 250	-	5 561 442	-	-	-	(6 718)	(120)	-	-	-	-	5 560	5 560	-
	5520	за 2022г.	843 591	-	620 592	-	-	-	(401 933)	-	-	-	-	-	X	6 616 854	-
														X	1 062 250	-	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям Договора	Балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	Балансовая стоимость	учтенная 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						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	6 430 085	9 136 192	13 763	(818 950)	-	-	-	-	12 861 090
	5571	за 2022г.	3 601 030	2 747 325	81 730	-	-	-	-	-	6 430 085
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	397 789	4 166 859	-	-	-	-	-	-	4 564 648
	5572	за 2022г.	-	397 789	-	-	-	-	-	-	397 789
займы	5553	за 2023г.	5 413 506	-	13 763	(818 950)	-	-	-	-	2 708 319
	5573	за 2022г.	3 601 030	1 730 746	81 730	-	-	-	-	-	5 413 506
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед долевыми	5555	за 2023г.	618 790	4 969 333	-	-	-	-	X	X	5 588 123
	5575	за 2022г.	-	618 790	-	-	-	-	X	X	618 790
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	124 447	368 613	45 838	-	-	-	-	-	2 438 898
	5580	за 2022г.	653 347	111 688	59 780	(700 368)	-	-	-	-	124 447
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	119 374	363 549	-	-	-	-	-	-	482 923
	5581	за 2022г.	10 456	108 918	-	-	-	-	-	-	119 374
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	5 073	5 063	-	-	-	-	-	-	10 136
	5583	за 2022г.	2 266	2 770	37	-	-	-	-	-	5 073
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	45 838	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	640 625	-	59 743	(700 368)	-	-	-	-	1 945 838
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	5567	за 2023г.	-	1	-	-	-	-	-	X	1
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2023г.	6 554 532	9 504 805	59 601	(818 950)	-	-	X	X	15 299 988
	5570	за 2022г.	4 254 377	2 859 013	141 510	(700 368)	-	-	X	X	6 554 532

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	3 862	9
Расходы на оплату труда	5620	48	23
Отчисления на социальные нужды	5630	14	7
Амортизация	5640	309	-
Прочие затраты	5650	378 191	72 590
Итого по элементам	5660	382 424	72 629
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	382 424	72 629

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

7. Оценочные обязательства

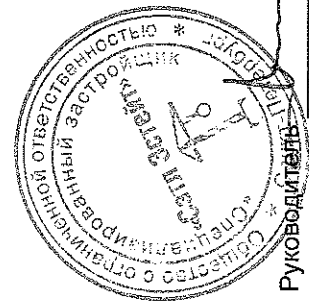
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	2	(2)	-	1
в том числе:						
Резерв отпусков	5701	1	2	(2)	-	1

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	2 774 365	410 448	-
в том числе:				
Экспоу счета	5801	2 318 000	410 448	-
Аккредитивы	5802	454 027	-	-
Поручительства	5803	2 337	-	-
Выданные - всего	5810	2 959 559	-	-
в том числе:				
Залог	5811	2 959 559	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
Бюджетные кредиты - всего			
в том числе:			
за 2023г.	5910	-	-
за 2022г.	5920	-	-
за 2023г.	5911	-	-
за 2022г.	5921	-	-
		На начало года	На конец года
		Получено за год	Возвращено за год



Руководитель _____
 (подпись)
 Еременко Илья
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт» (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 09.07.2018г.

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: 188640, Ленинградская область, м. р-н Всеволожский г.п., г. Всеволожск, Заводская ул. дом 6, пом. 308.

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.

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 47-RU47504106-091-2022 от 13.09.2022 г. (Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенным подземным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0605001:1177). Планируемый срок окончания строительства – сентябрь 2025г.
- № 47-07-138-2022 от 21.12.2022 г. (Многоквартирный жилой дом. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0605001:1182). Планируемый срок окончания строительства – декабрь 2025г.
- № 47-07-052-2023 от 28.04.2023 г. (Многоквартирный жилой дом с пристроенным подземным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0605001:1179). Планируемый срок окончания строительства – апрель 2026г.
- № 47-07-062-2023 от 10.05.2023 г. (Многоквартирный жилой дом. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0605001:1184). Планируемый срок окончания строительства – май 2026г.

- № 47-07-064-2023 от 15.05.2023 г. (Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0605001:1181). Планируемый срок окончания строительства – май 2026г.

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:

2 человека в 2023 году;

2 человека в 2022 году;

2 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 2022 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

- основные средства, нематериальные активы;
- 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 (инвестиционной недвижимости).
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
 - на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
 - объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств 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.

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются:

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

Организация не проводит переоценку стоимости капитальных вложений.

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

10. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты;
- сумма дебиторской задолженности в виде предварительной оплаты, перечисленной поставщикам и подрядчикам по договорам, связанных с осуществлением капитальных вложений.

11. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению 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 депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- косвенные налоги.

15. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участника.

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;

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;
- прочие оценочные обязательства.

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

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

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

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

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

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. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась по стоимости ценностей полученных или

подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Выручка от 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:

- 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: отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;

- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

21. Изменения в учетной политике

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

III. Раскрытие существенных показателей

22. 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.

23. Основные средства

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

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.

24. Капитальные вложения во внеоборотные активы

Информация по разделу «Капитальные вложения во внеоборотные активы» дополняется таблицами 1.5. «Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов» и 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

25. Финансовые вложения

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополняется таблицами 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 3.2. «Иное использование финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных финансовых вложений.

26. 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 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 запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

на 31 декабря 2023 года 1 027 047 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 437 580 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 719 508 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.

27. Дебиторская задолженность

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

28. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе показателя строки «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса отражается:

тыс. руб.			
Наименование источника капитала	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
Вклад участника в имущество Общества	140 000	140 000	140 000

29. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2023 г. – 5 588 123 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. – 618 790 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. - 0 тыс. руб.

30. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	4 166 859	634 950
2022 г.	397 789	3 189 227
2021 г.		4 187 575

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2023 г.		1 453 900
2022 г.		2 095 585
2021 г.		-

тыс. руб.

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

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.23г.	на 31.12.22г.	на 31.12.21г.
<i>Кредиторы:</i>					
АО «Газпромбанк»	руб.	30.09.2025	3 113 125	397 789	
	руб.	30.09.2026	751 772		
	руб.	30.09.2026	328 447		
	руб.	30.09.2026	339 941		
	руб.	31.12.2027	10 034		
	руб.	31.12.2027	21 329		
Итого:	Х	Х	4 564 648	397 789	-

тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-
Заимодавцы:					
ООО «ИК Сэтл»	Руб.	31.12.2023	-	-	17 860
ООО «Сэтл»*	Руб.	31.03.2026	1 809 502	2 174 552	1 146 950
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	27.09.2022	-	-	640 625
	Руб.	17.04.2024	1 900 000	1 900 000	1 900 000
	Руб.	12.08.2025	130 000	130 000	
ООО «СЗ_Сэтл Сити»	Руб.	31.03.2026	-	453 900	500 000
	Руб.	31.03.2026	640 625	640 625	-
Итого:	X	X	4 480 127	5 299 077	4 205 435
В том числе со сроком погашения до 1 года			1 900 000	-	640 625

Заем, полученный Организацией от ООО «Сэтл» является беспроцентным.

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

- за 2023г. в сумме – 472 580 тыс. руб.;
- за 2022г. в сумме – 320 035 тыс. руб.
- за 2021г. в сумме – 165 749 тыс. руб.

Задолженность 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. – 174 031 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. – 114 429 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. – 36 220 тыс. руб.

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.
		Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
АО «Газпромбанк»	1522-020-810К от 16.12.2022	86 874
	1522-021-810К от 30.12.2022	2 743 518
	1522-022-810К от 14.03.2023	1 672 127
	1522-023-810К от 06.07.2023	3 485 271
	1522-024-810К от 13.10.2023	1 375 769
	1522-020-810К от 16.12.2022	3 649 408
ООО «Сэтл»	Сэ-208 от 23.03.2021	2 823 068
ООО «Сэтл Групп»	СГ-470 от 17.08.2022	1 270 000
Итого	X	17 106 035

31. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.		
	2023 год	2022 год	2021 год
Размещено на депозитных счетах	-	8 264 000	18 400 000

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Возвращено с депозитных счетов	-	8 264 000	18 404 800
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	-	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	-	18 344	15 522

32. 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.

33. 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	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	26 911	8 358
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	26 911	8 358
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего:	5 382	1 672
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	5 382	1 672
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	4 163	8
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	9 545	6 678
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	-	-
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
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	9 545	6 678

34. Кредиторская задолженность

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

35. Расходы по обычным видам деятельности

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

36. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г. (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.
Новосаратовка, очередь 1, уч. 17 (:1177), Корпус 1	248 929	187 208	248 929	177 806	119 024
Новосаратовка, очередь 2, уч. 19 (:1182), Корпус 2	117 498	117 498	117 498	90 383	90 383
Новосаратовка, очередь 3, уч. 20 (:1179), Корпус 3	163 377	163 377	163 377	136 148	136 148
Новосаратовка, очередь 4, уч. 22 (:1184), Корпус 4	19 041	19 041	19 041	15 868	15 868
Итого	548 846	487 124	548 846	420 205	361 423

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги заказчика-застройщика	487 124	61 721
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	550	9
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	487 674	61 730

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги заказчика-застройщика	361 423	58 782
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	361 423	58 782

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2023год		2022год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Расходы на благотворительность		20 000		-
Суммы дебиторской/кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности		120		
Поступления от продажи прочих активов	3 856	3 855	-	-
Услуги банков				39
Прочие доходы и расходы	4 291			-
Праздники, мероприятия				25
Штрафы, пени, неустойки				19
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	750	1 148		
Затраты на объекты, не давшие результат		62 368		
Итого	8 897	87 491	-	83

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 «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Корпорация «Биран»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
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 «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл 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 Эстейт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
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.	
	Название строки	За отчетный период (2023г.)	Из графы 3, в том числе, по основной организации
1	2	3	4
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	4 116 408	-
4311	получение кредитов и займов	4 116 408	-
4320	Платежи – всего	(818 990)	(365 050)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(818 990)	(365 050)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	3 297 458	(365 050)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	422	(365 050)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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

Наимен.орг- пан /вид операции	Договор	Сальдо на 31.12.22, руб.		Обороты за 2023 г., руб.		Сальдо на 31.12.23, руб.	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
АБ Сэтл Сити ООО				40 261 600,0	23 845 440,0	16 766 160,00	350 000,00
Договор оказания услуг	2-23 от 15.03.2023			8 348 560,00	8 698 560,00		350 000,00
Договор оказания услуг	4-23 от 20.04.2023			12 696 880,00	12 696 880,00		
Договор оказания услуг	5-23 от 17.05.2023			9 405 280,00		9 405 280,00	
Договор оказания услуг	6-23 от 17.05.2023			9 810 880,00	2 450 000,00	7 360 880,00	
ООО «ИК Сэтл»			3 287,16		4 214,30		7 501,46
Агентский договор	ИК-СЭС3 от 02.07.2018		3 287,16		4 214,30		7 501,46
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»			1 330 000,00	1 330 000,00			
Договор оказания услуг	06/21/255- ТС от 01.11.2021		315 000,00	315 000,00			
Договор оказания услуг	06/21/259- ТС от 01.11.2021		1 015 000,00	1 015 000,00			
ПНПро ООО				75 000,00	150 000,00		75 000,00
Договор оказания услуг	ПНПро- 270 от 01.07.20 23			75 000,00	150 000,00		75 000,00
ЗАО «РТ ПН»			749 193,55	1 174 193,55	500 000,00		75 000,00
Договор аренды	б/н от 02.07.2020		749 193,55	1 174 193,55	500 000,00		75 000,00
ООО «СЗ Сэтл Билдинг»		172 680,00				172 680,00	
Договор купли- продажи	23/12/1 от 23.12.21	87 540,00				87 540,00	
Договор купли- продажи	23/12/2 от 23.12.21	85 140,00				85 140,00	
ООО «Сэтл Групп»			2 058 698 451,79	2 138 444 54 3,12	2 185 646 95 8,23		2 105 900 86 6,90
Договор оказания услуг	СГ-220 от 20.02.2021		80 369,60	895 940,40	907 356,39		91 785,59
Договор оказания услуг	СГ-294 от 01.11.2022				28 755 232,00		28 755 232,00
Договор оказания услуг	СГ-416 от 01.01.2020			18 000 000,00	18 750 000,00		750 000,00
Договор займа	СГ-470 от 17.08.2022		130 000 000,0 0				130 000 000,00
Договор займа	СГ-470 от 17.08.2022 (Проценты)			13 642 520,54	16 379 999,99		2 737 479,45
Договор займа	СГ-497 от 21.04.2021		1 900 000 000 ,00				1 900 000 000,0 0
Договор займа	СГ-497 от 21.04.2021 (проценты)		28 578 082,19	199 578 082,18	214 101 369,85		43 101 369,86
Договор оказания услуг	СГ-517 от 01.04.2023			6 000 000,00	6 450 000,00		450 000,00
Договор оказания услуг	СГ-533 от 17.05.2020		40 000,00	328 000,00	303 000,00		15 000,00

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

ООО «Сэтл»			2 174 552 000,00	1 000 000 00 0,00	634 950 000, 00		1 809 502 00 0,00
Договор займа	Сэ-208 от 23.03.2021		2 174 552 000 ,00	1 000 000 000,0 0	634 950 000,00		1 809 502 000,0 0
ООО «Сэтл Строй»		31 560 135,6 4	46 925 730 ,98	1 000 972 29 8,30	1 150 515 43 5,75	175 324 871,7 8	340 233 604, 57
Договор займа	21-09- 2020/СЗСЭ ССТ от 21.09.2020	26 000 000,00			26 000 000,00		
Договор займа	21-09- 2020/СЗСЭ ССТ от 21.09.2020 проценты	5 560 135,64		4 254 909,58	9 815 045,22		
Договор оказания услуг	НОВ1-АГ от 30.09.2022		31 042 706,31		190 163 350,26		221 206 056,57
Договор оказания услуг	НОВ1-ГП от 03.10.2022		3 323 062,67	532 095 276,92	383 785 757,90	144 986 456,35	
Договор оказания услуг	НОВ1-ТЗ от 01.11.2022		12 559 962,00	33 493 232,00	46 053 194,00		25 119 924,00
Договор оказания услуг	НОВ2-ГП от 01.02.2023			276 727 998,07	255 400 991,68	21 327 006,39	
Договор оказания услуг	НОВ2-ТЗ от 01.02.2023			11 643 520,00	25 615 744,00		13 972 224,00
Договор оказания услуг	НОВ3-ГП от 01.05.2023			129 105 426,73	120 094 017,69	9 011 409,04	
Договор оказания услуг	НОВ3-ТЗ от 01.04.2023			13 651 935,00	40 955 805,00		27 303 870,00
Договор оказания услуг	НОВ4-ТЗ от 06.03.2023				14 893 380,00		14 893 380,00
Договор оказания услуг	НОВ5-ТЗ от 06.03.2023				37 738 150,00		37 738 150,00
ООО "ЦРП "Петербургская Недвижимость"			62 709 409 ,25	278 650 251, 13	250 972 102, 86		35 031 260,9 8
Договор оказания услуг	Ц-4008 от 30.09.2022		40 633 314,04	160 637 049,45	138 999 797,82		18 996 062,41
Договор оказания услуг	Ц-4015 от 30.09.2022		1 130 838,33	90 428 250,89	105 332 611,13		16 035 198,57
Договор оказания услуг	Ц-4072 от 01.10.2022		20 945 256,88	27 584 950,79	6 639 693,91		
ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Сити"			1 180 375 995,68	453 900 000, 00	42 341 133,1 1		768 817 128, 79
Договор займа	2021-04-20 от 20.04.2021		453 900 000,0 0	453 900 000,00			
Договор займа	2021-04-20 от 20.04.2021 (Проценты)		78 031 860,40		13 513 008,09		91 544 868,49
Договор займа	2022/09/22 от 22.09.2022		640 625 000,0 0				640 625 000,00
Договор займа	2022/09/22 от 22.09.2022 (Проценты)		7 819 135,28		28 828 125,02		36 647 260,30
Итого		31 732 815,64	5 525 344 0 68,41	4 914 807 886, 10	4 288 925 284, 25	192 263 711,78	5 059 992 362, 70

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	21	9
Долгосрочные вознаграждения	-	-

40. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

У Общества отсутствуют на 31.12.2023г. условные активы и условные обязательства, 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 волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

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.

«09» февраля 2024г.