

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"	ИНН	43352376		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7810787580		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес) 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, 514					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Алексеева и партнеры"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7802899804		
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				
1.5	Нематериальные активы	1110	137	76	59
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	67	76	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	69	-	59
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	237 952	8 630	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	237 952	8 630	-
2.1	Инвестиционная недвижимость	1160	9 756	13 693	15 794
	в том числе:				
	Недвижимость сдаваемая в аренду	11601	9 756	13 693	15 794
3.1	Финансовые вложения	1170	-	5 313 890	-
	в том числе:				
	Акции		-	5 313 890	-
	Отложенные налоговые активы	1180	862	104	64
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	248 706	5 336 393	15 918
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	7 472 688	4 110 922	3 317 160
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	7 351 224	4 076 441	3 317 160
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	4 041 044	771 267	75 160
	Приобретение земельных участков	12103	-	63 174	-

	Приобретение земельного участка под долевое строительство	12104	3 310 180	3 242 000	3 242 000
	Краткосрочные	12105	120 797	34 481	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12106	120 797	34 481	-
	Товары на складах	12108	668	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	673	5 977	5 579
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	1 033	3 382
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	2	26	-
	НДС по приобретенным услугам	12203	671	4 918	2 197
5.1	Дебиторская задолженность	1230	10 346 574	4 677 365	685 934
	в том числе:				
	Расчеты с дольщиками	12315	8 705 863	3 698 774	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 592 000	954 832	472 445
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2 483	932	1 703
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1 790	-	8
	Расчеты по предоставленным займам	12304	-	22 767	211 632
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	12305	-	-	146
	Расчеты по претензиям	12306	2 380	60	-
	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	42 057	-	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 712 411	400 000	5 715 308
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	398 521	400 000	400 000
	Прово собственности на долю в уставном капитале	12402	-	-	5 315 308
	Акции	12403	5 313 890	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 180	51 662	200 056
	в том числе:				
	Касса организации	12501	2	-	-
	Расчетные счета	12502	2 178	1 662	56
	Депозитные счета		-	50 000	200 000
	Прочие оборотные активы	1260	764 590	279 549	42 503
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	500	42 503
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	764 590	279 049	-
	Итого по разделу II	1200	24 299 115	9 525 475	9 966 539
	БАЛАНС	1600	24 547 822	14 861 869	9 982 457

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 256)	717	(257)
	Итого по разделу III	1300	(1 156)	817	(157)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	14 464 212	10 995 307	7 297 230
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	7 855 632	3 734 527	-
	Долгосрочные займы	14102	6 608 580	7 260 780	7 297 230
	Отложенные налоговые обязательства	1420	673	245	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	8 705 863	3 698 774	-
	Обязательства перед дольщиками	14501	8 705 863	3 698 774	-
	Итого по разделу IV	1400	23 170 748	14 694 326	7 297 230
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	1 124 844	21 345	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	1 098 600	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	18 395	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	7 849	21 345	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	253 159	145 295	2 685 383
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	243 460	142 640	25 449
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	5 188	219	144
	Расчеты по налогам и сборам	15203	4 109	2 435	2 429
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	253	-	2 657 361
	Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	15205	2	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15206	146	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	227	87	1
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	227	87	1
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 378 230	166 727	2 685 384
	БАЛАНС	1700	24 547 822	14 861 869	9 982 457



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"</u>	по ОКПО 43352376		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 7810787580		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	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	512 230	287 002
	Себестоимость продаж	2120	(513 197)	(300 842)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(967)	(13 840)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(9 960)	(8 377)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(10 927)	(22 217)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	5 315 923
	Проценты к получению	2320	15 971	21 120
	Проценты к уплате	2330	(8 710)	-
	Прочие доходы	2340	14 913	3
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(13 219)	(5 315 448)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 972)	(619)
	Налог на прибыль	2410	390	123
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(330)	(40)
	отложенный налог на прибыль	2412	720	162
	Прочее	2460	(391)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 973)	(496)

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	-	1 471
	в том числе: переход на ФСБУ 6		-	1 471
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 973)	974
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель _____
 (подпись)

Еременко Илья
 Анатольевич

 (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
43352376	
7810787580	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"

ИНН

по ОКПО

по ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

по ОКЕИ

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	100	-	-	-	(257)	(157)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 471	1 471
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
Переход на ФСБУ 6	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	1 471	1 471
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(497)	(497)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	(497)	(497)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	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	-	-	-	717	817
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(1 973)	(1 973)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 973)	(1 973)
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	-	-	-	(1 256)	(1 156)

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	(1 156)	817	(157)



Руководитель Еремфнко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"	ИНН	43352376		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7810787580		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	31 983	154 454
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	8 613
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	30 739	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4114	1 244	145 841
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 974 620)	(1 273 726)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 240 688)	(985 206)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 229)	(1 812)
процентов по долговым обязательствам	4123	(122 824)	(108 927)
налога на прибыль организаций	4124	(2 601)	(14)
иные налоги и сборы	4125	(10 461)	(9 700)
прочие платежи	4129	(591 817)	(168 067)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 942 637)	(1 119 272)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 479	5 161
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	1 479	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	1 038
Распределение имущества ликвидируемого общества	4215	-	4 123
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(223 594)	(2 657 361)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(223 594)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(2 657 361)
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	(222 115)	(2 652 200)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 161 370	3 907 078
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 161 370	3 907 078
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	(46 100)	(284 000)
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	(46 100)	(284 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 115 270	3 623 078
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(49 482)	(148 394)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	51 662	200 056
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 180	51 662
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Ере́менко Илья Анато́льевич

(расшифровка подписи)

28 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**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	82	(5)	-	-	(9)	-	-	-	82	(14)
	5110	за 2022г.	-	-	82	-	(5)	-	-	-	82	(5)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	82	(5)	-	-	(9)	-	-	-	82	(14)
	5111	за 2022г.	-	-	82	-	(5)	-	-	-	82	(5)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		5120	-	-
5121	-	-	-	-

Всего
в том числе:

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 за период	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.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	69	-	-	69
	5190	за 2022г.	59	22	-	(82)	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	35	-	-	35
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "АСТРА ЛЭНД "	5182	за 2023г.	-	35	-	-	35
	5192	за 2022г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "Astra Marine на набережной"	5183	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2022г.	59	22	-	(82)	-

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	9 092	(462)	245 998	-	(16 676)	-	-	255 090	(17 138)
	5210	за 2022г.	-	-	9 092	-	(462)	-	-	9 092	(462)
Сооружения	5201	за 2023г.	9 092	(462)	15 122	-	(9 168)	-	-	24 214	(9 630)
	5211	за 2022г.	-	-	9 092	-	(462)	-	-	9 092	(462)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	-	-	11 529	-	(4 248)	-	-	11 529	(4 248)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5203	за 2023г.	-	-	219 346	-	(3 260)	-	-	219 346	(3 260)
	5213	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	18 615	(4 922)	-	-	(3 937)	-	-	18 615	(8 859)
	5230	за 2022г.	18 615	(2 821)	-	-	(2 101)	-	-	18 615	(4 922)
Здания	5221	за 2023г.	18 615	(4 922)	-	-	(3 937)	-	-	18 615	(8 859)
	5231	за 2022г.	18 615	(2 821)	-	-	(2 101)	-	-	18 615	(4 922)

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.	-	245 518	-	(245 518)	-
	5250	за 2022г.	-	5 167	-	(5 167)	-
в том числе:							
	Нежилое помещение: 1-Н, 2-Н, 10-Н, 11-Н, 13-Н, 15-Н, 16-Н, 18-Н, 20-Н, 22-Н, 24-Н, ПЛК (7 271,1 м2)	5241	за 2023г.	-	219 346	-	(219 346)
Внутреннее электроснабжение 220/380В низкая сторона	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5242	за 2023г.	-	3 824	-	(3 824)	-
Внутренняя сеть	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5243	за 2023г.	-	3 824	-	(3 824)	-
Компьютерная и телефонная сеть	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2023г.	-	389	-	(389)	-
Лифт грузопассажирский, П-404А	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5245	за 2023г.	-	1 519	-	(1 519)	-
Лифт грузопассажирский, ПП-3488	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5246	за 2023г.	-	1 519	-	(1 519)	-
Электронная проходная	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5247	за 2023г.	-	455	-	(455)	-
КРТПН 2*1250 кВа	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5248	за 2023г.	-	7 469	-	(7 469)	-
КРТПН 2*1250 кВа1	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5249	за 2023г.	-	7 174	-	(7 174)	-
АБК (административно-бытовой модульный комплекс) 10000*5000*5000	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Административно-бытовой модульный комплекс		за 2022г.	-	2 667	-	(2 667)	-
		за 2023г.	-	2 500	-	(2 500)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	480	3 925
в том числе:			
АБК (административно-бытовой модульный комплекс) 10000*5000*5000	5261	480	-
Административно-бытовой модульный комплекс	5262	-	3 925
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	9 756	13 693	-
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	855 722	855 722	-
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	-	-	-
Залог основных средств	5288	9 756	13 693	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода						
			На начало года		выбыло (погашено)		накоплен- ная коррек- тировка	накоплен- ная коррек- тировка					
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	первоначальная стоимость							
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	5 313 890	-	-	(5 313 890)	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	5 313 890	-	-	-	5 313 890
в том числе:													
Акции	5302	за 2023г.	5 313 890	-	-	(5 313 890)	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	5 313 890	-	-	-	5 313 890
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	400 000	-	-	(1 479)	-	-	5 313 890	-	-	-	5 712 411
	5315	за 2022г.	5 315 308	-	-	(5 315 308)	-	-	400 000	-	-	-	400 000
в том числе:													
Акции	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	5 313 890	-	-	-	5 313 890
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право собственности на долю в уставном капитале	5307	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2022г.	5 315 308	-	-	(5 315 308)	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы краткосрочные	5308	за 2023г.	400 000	-	-	(1 479)	-	-	-	-	-	-	398 521
	5318	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	400 000	-	-	-	400 000
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	5 713 890	-	-	(5 315 369)	-	-	5 313 890	-	-	-	5 712 411
	5310	за 2022г.	5 315 308	-	-	(5 315 308)	-	-	5 713 890	-	-	-	5 713 890

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:				
5321		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений				

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	4 110 922	-	4 110 922	3 389 731	(27 965)	-	-	X	7 472 689	-	7 472 689	
	5420	за 2022г.	3 317 160	-	3 317 160	815 699	(21 937)	-	-	X	4 110 922	-	4 110 922	
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	309	(309)	-	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2022г.	-	-	-	145	(145)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	787	(119)	-	-	-	668	-	668	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	27 537	(27 537)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	21 792	(21 792)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок	5407	за 2023г.	3 305 174	-	3 305 174	5 006	-	-	-	-	3 310 180	-	3 310 180	
	5427	за 2022г.	3 242 000	-	3 242 000	63 174	-	-	-	-	3 305 174	-	3 305 174	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5408	за 2023г.	805 748	-	805 748	3 356 093	-	-	-	-	4 161 841	-	4 161 841	
	5428	за 2022г.	75 160	-	75 160	730 588	-	-	-	-	805 748	-	805 748	

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	-	-	-
	5446	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5510	за 2023г.	4 677 365	-	5 693 220	2 380	(26 704)	-	-	146	165	10 346 572	-
	5530	за 2022г.	685 934	-	4 266 932	-	(275 518)	-	-	17	-	4 677 365	-
	5511	за 2023г.	932	-	1 551	-	-	-	-	-	-	2 483	-
	5531	за 2022г.	1 703	-	-	-	(771)	-	-	-	-	932	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	954 832	-	652 708	-	(15 540)	-	-	-	-	1 592 000	-
	5532	за 2022г.	472 445	-	548 161	-	(65 774)	-	-	-	-	954 832	-
	5513	за 2023г.	22 827	-	31 872	2 380	(11 164)	-	-	146	165	46 226	-
	5533	за 2022г.	211 786	-	19 997	-	(208 973)	-	-	17	-	22 827	-
	5514	за 2023г.	3 698 774	-	5 007 089	-	-	-	-	X	X	8 705 863	-
	5534	за 2022г.	-	-	3 698 774	-	-	-	-	X	X	3 698 774	-
Итого	5500	за 2023г.	4 677 365	-	5 693 220	2 380	(26 704)	-	-	X	146 000,00	165 000,00	10 346 572
	5520	за 2022г.	685 934	-	4 266 932	-	(275 518)	-	-	X	17 000,00	-	4 677 365

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	14 694 081	9 470 694	-	-	-	-	23 170 075	
	5571	за 2022г.	7 297 230	7 680 851	-	(284 000)	-	-	14 694 081	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	3 734 527	4 121 105	-	-	-	-	7 855 632	
	5572	за 2022г.	-	3 734 527	-	-	-	-	3 734 527	
займы	5553	за 2023г.	7 260 780	342 500	-	-	-	-	6 608 580	
	5573	за 2022г.	7 297 230	247 550	-	(284 000)	(994 700)	-	7 260 780	
прочая	5554	за 2023г.	3 698 774	5 007 089	-	-	-	-	8 705 863	
	5574	за 2022г.	-	3 698 774	-	-	-	-	3 698 774	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	166 639	430 251	1	(213 900)	-	165	1 378 003	
	5580	за 2022г.	2 885 383	269 676	1	(2 788 438)	-	17	166 640	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	142 640	130 631	-	(29 811)	-	-	243 460	
	5581	за 2022г.	25 449	141 249	-	(24 058)	-	-	142 640	
авансы полученные	5562	за 2023г.	219	4 989	-	(21)	-	-	5 188	
	5582	за 2022г.	144	170	-	(95)	-	-	219	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 435	1 693	1	(183)	-	165	4 111	
	5583	за 2022г.	2 429	11	1	(23)	-	17	2 435	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	150 000	-	(46 100)	-	-	1 098 600	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	-	253	-	-	-	146	399	
	5586	за 2022г.	2 657 361	-	-	(2 657 361)	-	-	-	
Проценты по долгосрочным займам	5567	за 2023г.	21 345	38 200	-	(51 896)	-	X	7 849	
	5587	за 2022г.	-	128 246	-	(106 901)	-	X	21 345	
Проценты по краткосрочным займам	5568	за 2023г.	-	104 484	-	(86 089)	-	X	18 395	
	5588	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	14 860 720	9 900 945	1	(213 900)	-	146,00	24 548 078	
	5570	за 2022г.	9 382 613	7 950 527	1	(3 072 438)	-	17 000,00	14 860 720	

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	129	141
Расходы на оплату труда	5620	5 187	1 371
Отчисления на социальные нужды	5630	1 394	420
Амортизация	5640	16 078	3 943
Прочие затраты	5650	500 369	303 345
Итого по элементам	5660	523 157	309 219
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	523 157	309 219

* - 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	87	536	(377)	(20)	227
в том числе:						
Оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков	5701	87	536	(377)	(20)	227

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	6 891 218	3 846 449	3 649 447
в том числе:				
Залог	5801	996 771	902 625	-
Экспроу-счета	5802	5 894 447	2 943 824	-
Выданные - всего	5810	1 358 000	1 358 000	-
в том числе:				
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0702101:3847	5811	344 934	344 934	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0702101:3848	5812	56 784	56 784	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0702101:3849	5813	22 780	22 780	-
Залог здания с кад. номером 78:12:0007021:2019	5814	1	1	-
Залог здания с кад. номером 78:12:0007021:2012	5815	1	1	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3319	5816	964	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3318	5817	256	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3317	5818	350	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3316	5819	46 752	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3315		38 146	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3314		551 786	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3313		46 731	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3312		13 950	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3311		417	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3310		526	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3309		47 929	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3308		1 290	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3307		40 399	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3306		114 101	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:3305		29 904	-	-
Залог земельного участка с кад. номером 78:12:0007021:2976		-	933 500	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	На начало года	Возвращено за год	На конец года
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	-	-	-	-



Руководитель
 Еременко Илья
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810787580, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1207800014487.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.23 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	99,999
ООО «Холдинг-Центр»	0	0,001
Всего:	100	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 514.

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Обществом предполагается осуществлять следующие виды деятельности:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика,
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом,
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 2 человек в 2023 году;
- 1 человек в 2022 году;
- 1 человек в 2021 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2022 г. № 5.

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

- основные средства, инвестиционная недвижимость и 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.

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, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

Объекты недвижимого имущества, учитываемые Организацией в составе основных средств, предназначенные исключительно для предоставления Организацией за плату во

временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе инвестиционной недвижимости.

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

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

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

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

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

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

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

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

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:
 - если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
 - на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
 - объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

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

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

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

В случае, когда право пользования активом и обязательство по аренде не признаются, арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражаются по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются:

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

Организация не проводит переоценку стоимости капитальных вложений.

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

10. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании

доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, в т.ч. векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, при выбытии по их видам отражаются по способу ФИФО.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы: вклады в уставные капиталы других организаций, ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие финансовые вложения.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений являются: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

В составе финансовых вложений также учитывается стоимость имущественного права требования, приобретенного Организацией (дольщиком) на основании заключенного договора долевого участия в строительстве в целях последующей перепродажи третьим лицам.

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

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

балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с НДС подлежащему включению в стоимость объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

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

13. 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».

14. 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.

15. 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);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- косвенные налоги.

16. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

17. Кредиты и займы полученные

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры,

прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;

- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

18. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

19. 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 разнице 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.

20. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- доходы от переуступки имущественных прав;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

21. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают: отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;

- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

22. Учет по договорам аренды

Учет у арендатора

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

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

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

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

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

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

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

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

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета. Проверка на обесценение прав пользования активами осуществляется не реже 1 раза в год.

Учет у арендодателя

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

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды, в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Если по результатам классификации аренда определена как неоперационная (финансовая) чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды.

В случае если из имеющейся у арендодателя информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета чистой стоимости инвестиции в аренду Организацией учитывается ставка:

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

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Чистая стоимость инвестиции в аренду отражается в бухгалтерском учете на отдельном субсчете к счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Чистая стоимость инвестиции в аренду не реже раза в год проверяется Организацией на обесценение. Проверка производится в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

23. Документы и документооборот

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в

бухгалтерском учете». Первичными учетные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В формах первичных учетных документов могут содержаться дополнительные реквизиты в целях получения необходимой информации для налогового учета. Организация использует также унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные государственными органами. Первичные учетные документы, формы которых не утверждены Организацией, но использование которых согласовано сторонами в рамках заключенных договоров при условии содержания обязательных реквизитов, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», используются для отражения операций по договорам с контрагентами. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

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

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

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

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

24. Изменения в учетной политике

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

III. Раскрытие существенных показателей

25. 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», 1.5 «Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов» 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.

26. Основные средства, инвестиционная недвижимость

Информация по разделу «Основные средства, инвестиционная недвижимость» 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 и инвестиционной недвижимости не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

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

В 2023 и 2022 годах не выявлено признаков обесценения объектов основных средств (инвестиционной недвижимости), в связи с чем убытки от обесценения не признавались.

27. 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.

28. Финансовые вложения

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

29. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных

договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. II баланса по строке «Запасы».

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

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

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

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

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

на 31 декабря 2023 года 1 592 000 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 954 832 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 472 445 тыс. руб.

30. Расходы будущих периодов

В составе расходов будущих периодов по строке «Прочие оборотные активы» в бухгалтерском балансе отражены следующие расходы, произведенные в соответствующем отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам.

Наименование вида расходов	На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.	
	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть	Долгосрочная часть	Кратко-ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	-	-	-	-	-	37 125
Платежи за предоставленные права на результаты интеллектуальной деятельности	-	-	-	2	-	1
Прочие РБП	-	-	-	-	-	5 377
ИТОГО	-	-	-	2	-	42 503

31. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

По состоянию на 31.12.2023, 31.12.2022 и 31.12.2021 не выявлено сомнительной дебиторской задолженности, в связи с чем резерв по сомнительным долгам не создавался.

32. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составила:

на 31 декабря 2023г. 100 тыс. руб.,
на 31 декабря 2022г. 100 тыс. руб.,
на 31 декабря 2021г. 100 тыс. руб.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

33. 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. 8 705 863 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 3 698 774 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 0 тыс. руб.

34. 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:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	3 668 870	492 500
2022 г.	3 659 528	247 550
2021 г.	-	3 639 650

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

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2023 г.	-	46 100
2022 г.	-	284 000
2021 г.	-	-

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.23г.	на 31.12.22г.	на 31.12.21г.
<i>Кредиторы:</i>					
ВТБ	руб.	31.12.2025	7 855 632	3 734 527	-
Итого:	Х	Х	7 855 632	3 734 527	-
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-
<i>Займодавцы:</i>					
ОАО «НЗЛ»	руб.	31.03.2028 (ОАО «НЗЛ» находится в стадии ликвидации, задолженность отражена в краткосрочных обязательствах)	103 900	-	-
ООО «Сэтл Групп»	руб.	17.04.2024	1 013 095	1 009 661	994 700
ООО «Сэтл Групп»	руб.	18.04.2025	407 849	406 384	600 000
ООО «Сэтл»	руб.	31.12.2027	3 242 000	3 242 000	3 242 000
ООО «Сэтл»	руб.	31.12.2027	773 380	430 880	183 330
ООО «Сэтл»	руб.	31.12.2027	400 000	400 000	400 000
ООО «Сэтл»	руб.	31.12.2027	161 400	161 400	161 400
ООО «Сэтл»	руб.	31.12.2027	47 500	47 500	47 500
ООО «Сэтл»	руб.	31.12.2027	1 584 300	1 584 300	1 663 300
ООО «Сэтл»	руб.	01.06.2025	-	-	5 000
Итого:	Х	Х	7 733 424	7 282 125	7 297 230
В том числе со сроком погашения до 1 года			130 144	21 345	-

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

- за 2023г. в сумме 579 958 тыс. руб.
- за 2022г. в сумме 242 396 тыс. руб.;

Задолженность Организации в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате займодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:

- на 31 декабря 2023 г. 26 244 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 21 345 тыс. руб.

- на 31 декабря 2021 г. 0 тыс. руб.

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

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
ВТБ	Дог. № КС-2022/58 от 12.08.2022	7 843 510
Итого	X	7 843 510

35. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	2023 год	2022 год	2021 год
Размещено на депозитных счетах	2 494 900	367 500	2 600 000
Возвращено с депозитных счетов	2 544 900	517 500	2 400 000
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	50 000	200 000
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 001	1 019	1 159

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2023г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 50 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2021г. в сумме 200 000 тыс. руб.

36. 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.

37. 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:

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

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	(1 972)	(619)
1.1	- облагаемая по ставке 20%	-	-
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	-	-
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	394	124
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(4)	(1)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	390	123
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	720	162
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	720	162
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	(330)	(40)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

38. Кредиторская задолженность

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

39. 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.

40. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)	Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г. (ост сч. 46)		Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Прибрежная часть (Astra Marine), Очередь (:3847)	669 381	390 332	669 381	669 381	390 332
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 2, уч.3.1 (:3307)	2 154	2 154	2 154	2 154	2 154
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 3, уч.3.2 (:3316)	2 305	2 305	2 305	2 305	2 305
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Прибрежная часть, Здание электродного участка (ДОО) (:3848)	28 889	28 889	28 889	28 889	28 889
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Прибрежная часть, Здание прокат. и сталелит. мастерской (:11)	61 861	61 861	61 861	61 861	61 861
Итого	764 590	485 541	764 590	764 590	485 541

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	485 541	279 049
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	26 523	7 952
Вознаграждение агента	29	-
Продажа товаров	138	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	512 230	287 003

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	(485 541)	(279 049)
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	(27 537)	(21 793)
Продажа товаров	(119)	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	(513 197)	(300 842)

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2023год		2022год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией дочерних организаций	-	-	5 315 923	(5 315 308)
Проценты к получению/уплате	15 971	(8 710)	21 120	-
Услуги банков	-	(116)	-	(63)
Поступления от продажи прочих активов	-	-	3	-
Прочие доходы и расходы	2 418	(608)	-	(77)
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	12 495	(12 495)	-	-
Услуги банков	-	-	-	-
Итого	30 884	(21 929)	5 337 046	(5 315 448)

тыс. руб.

42. Учет договоров аренды у арендатора

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

- земельных участков, предназначенные для осуществления на них строительства жилых комплексов, паркингов, прочих объектов, для дальнейшей их передачи дольщикам, инвесторам, заказчикам;
- нежилых помещений для размещения офисных помещений.

Права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды не признавались, поскольку указанные объекты бухгалтерского учета не признаются в качестве объектов учета аренды в связи с несоответствием условиям признания их в качестве объекта учета аренды согласно ФСБУ 25/2018.

Арендованные объекты основных средств отражены за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражены по кадастровой стоимости.

43. Учет договоров аренды у арендодателя

В 2023г. Организация выступала арендодателем по заключенным договорам аренды следующих объектов:

Объекты операционной аренды	Объекты неоперационной (финансовой) аренды
- земельные участки; - здания, сооружения; - нежилые помещения	-

44. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

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

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 99,999% доли Организации
Прочие участники (акционеры)	
ООО «Холдинг-Центр»	Юридическое лицо владеет 0,001% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Дочерние и зависимые общества	
ОАО «НЗЛ»	Акции обыкновенные именные, в количестве 218 134 шт.
Прочие связанные стороны Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Приморский 46»	

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

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 Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Актив»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»

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

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 «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, дочерними и зависимыми обществами.

		тыс. руб.	
	Название строки	За отчетный период (2023г.) (вносим данные отчета о движении средств за период)	Из графы 3, в том числе, по основному, дочерним и зависимым организациям
1	2	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления – всего	31 983	-
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	-	-
4112	арендные платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	30 739	-
4114	Поступления от дольщиков	-	-
4119	прочие поступления	1 244	-
4120	Платежи – всего	(3 974 620)	(20 614)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(3 240 688)	(20 614)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(3 942 637)	(20 614)
4201	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4210	Поступления – всего	1 479	-
4220	Платежи – всего	(223 594)	-
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(222 115)	-
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	4 161 370	492 500
4311	получение кредитов и займов	4 161 370	492 500
4319	прочие поступления	-	-
4320	Платежи – всего	(46 100)	(46 100)

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

4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	-	-
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(46 100)	(46 100)
4329	прочие выплаты, перечисления	-	-
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4 115 270	446 400
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(49 482)	425 786

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

2023 год, тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г. Дт	Сальдо на 01.01.23 г. Кт	Обороты за 2023г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23г., Кт
АБ Сэтл Сити ООО						
Договор подряда	-	-	6 651	6 651	-	-
Договор подряда	-	-	10 572	10 572	-	-
Договор подряда	-	-	28 101	-	28 101	-
ИК Сэтл						
Договор участия в долевом строительстве	7 500	-	-	-	7 500	-
Агентский договор	-	6	-	20	-	26
НЗЛ ОАО						
Договор беспроцентного займа	-	-	46 100	150 000	-	103 900
Договор аренды	-	-	14 807	24 013	-	9 207
Соглашение о возмещении расходов	-	624	1 139	652	-	137
Договор аренды	-	-	6 616	6 616	-	-
Договор аренды	-	903	1 066	163	-	-
Соглашение о возмещении расходов	-	633	11 757	12 780	-	1 656
Договор поставки	-	-	200	200	-	-
Петербургская Недвижимость КБ ООО						
Договор подряда	-	-	122	122	-	-
Договор подряда	-	3 197	3 197	-	-	-
Договор подряда	-	-	-	61	-	61
Договор подряда	-	-	-	525	-	525
Счет на поставку	-	-	8	8	-	-
ПНПро ООО						
Лицензионный договор	-	-	100	150	-	50
Сэтл Групп ООО						
Договор на оказание услуг	-	-	18 000	18 000	-	-
Договор на оказание услуг	-	80	1 123	1 134	-	92
Договор на оказание услуг	-	8	320	333	-	21
Договор на оказание услуг	-	24 244	-	-	-	24 244
Договор на оказание услуг	-	-	6 000	6 000	-	-
Договор процентного займа	-	994 700	-	-	-	994 700
Договор процентного займа (Проценты)	-	14 961	86 089	89 523	-	18 395

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

Договор процентного займа	-	400 000	-	-	-	400 000
Договор процентного займа (Проценты)	-	6 384	36 735	38 200	-	7 849
Сэтл ООО						
Договор беспроцентного займа	-	3 672 880	-	342 500	-	4 015 380
Договор беспроцентного займа	-	2 193 200	-	-	-	2 193 200
Сэтл Проект Менеджмент ООО						
Договор на оказание услуг	-	-	450	450	-	-
Сэтл Сити ООО						
Договор купли-продажи	-	6 200	-	-	-	6 200
Договор купли-продажи	-	-	-	17 211	-	17 211
Сэтл Строй ООО						
Агентский договор	-	-	-	41	-	41
Договор генподряда	494 493	-	5 458 673	5 139 422	813 744	-
Договор генподряда (Возмещение)	-	-	11 994	-	11 994	-
Договор генподряда	-	-	28 369	27 158	1 212	-
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	4 728	7 565	-	2 837
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	61 629	154 073	184 887	-	92 444
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	6 317	-	37 902	-	44 219
Договор поставки	-	47	-	-	-	47
Счет на поставку	-	-	-	3	-	3
Счет на поставку	-	5	-	-	-	5
Счет на поставку	-	-	-	4	-	4
Сэтл Эстейт ООО 7718666520						
Договор аренды	-	-	591	591	-	-
Центр оценки ПН ООО						
Договор купли-продажи	-	-	174	174	-	-
Договор на оказание консультационных услуг	-	-	80	80	-	-
Договор на оказание консультационных услуг	-	-	56	56	-	-
Счет на поставку	-	-	29	29	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО						
Агентский договор	-	10 899	151 034	145 706	-	5 571
Агентский договор	-	3 743	79 915	89 048	-	12 875
Агентский договор	-	1 984	3 319	1 334	-	-
Итого:	501 993	7 402 644	6 172 188	6 359 884	862 551	7 950 900

2022 год, тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г. Дт	Сальдо на 01.01.22 г. Кт	Обороты за 2022г, Дт	Обороты за 2022 г, Кт	Сальдо на 31.12.22 г., Дт	Сальдо на 31.12.22г., Кт
ИК Сэтл						
Договор участия в долевом строительстве	-	-	7 500	-	7 500	-
Агентский договор)	-	-	-	6	-	6
НЗЛ ОАО						

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г. Дт	Сальдо на 01.01.22 г. Кт	Обороты за 2022г, Дт	Обороты за 2022 г, Кт	Сальдо на 31.12.22 г., Дт	Сальдо на 31.12.22г., Кт
Соглашение о возмещении расходов	-	-	-	624	-	624
Договор аренды	-	686	5 052	4 366	-	-
Договор аренды	-	-	1 087	1 990	-	903
Договор займа	161 430	-	-	161 430	-	-
Договор займа	47 517	-	-	47 517	-	-
Договор о возмещении расходов	-	-	-	633	-	633
Договор купли-продажи	-	-	63 107	63 107	-	-
Договор купли-продажи	-	22 338	22 338	-	-	-
Новый Элемент Специализированный застройщик ООО						
Соглашение о замене стороны	5	-	-	5	-	-
Петербургская Недвижимость КБ ООО						
Договор подряда	-	-	-	3 197	-	3 197
Сэтл Групп ООО						
СГ-142 от 01.07.2020	-	-	9 083	9 083	-	-
СГ-220 от 20.02.2021	-	-	940	1 021	-	80
Договора на оказание услуг	-	16	264	256	-	8
СГ-560 от 01.07.2022	-	-	-	24 244	-	24 244
СГ-561 от 01.10.2022	-	-	1 000	1 000	-	-
Договор займа процентный (полученный)	-	994 700	-	-	-	994 700
Договор займа процентный (полученный) (Проценты)	-	-	74 562	89 523	-	14 961
Договор займа процентный (полученный)	-	600 000	200 000	-	-	400 000
Договор займа процентный (полученный) (Проценты)	-	-	32 339	38 723	-	6 384
Сэтл ООО						
Договор займа беспроцентный (полученный)	-	3 425 330	-	247 550	-	3 672 880
Договор займа беспроцентный (полученный)	-	2 272 200	79 000	-	-	2 193 200
Договор займа беспроцентный (полученный)	-	5 000	5 000	-	-	-
Сэтл Сити ООО						
Договор купли-продажи	-	-	-	6 200	-	6 200
Сэтл Строй ООО						
Договор генподряда	-	-	934 482	439 989	494 493	-

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г. Дт	Сальдо на 01.01.22 г. Кт	Обороты за 2022г, Дт	Обороты за 2022 г, Кт	Сальдо на 31.12.22 г., Дт	Сальдо на 31.12.22г., Кт
Соглашение о замене стороны	-	-	5	5	-	
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	-	61 629	-	61 629
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	-	6 317	-	6 317
Договор поставки	-	-	-	47	-	47
Счет на поставку материалов	-	-	-	5	-	5
Сэтл Эстейт ООО						
Договор аренды	-	-	591	591	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	-	-	-	-	-	-
Агентский договор	-	-	154 426	165 325	-	10 899
Договор возмездного оказания услуг	-	-	13 007	16 750	-	3 743
Агентский договор	-	-	4 418	6 402	-	1 984
	208 952	7 320 270	1 608 201	1 397 535	501 993	7 402 644

В 2023 и 2022 годах дивиденды не начислялись и не выплачивались.

45. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице *генерального директора; инженера по строительству; главного бухгалтера; руководителя проекта строительства.* 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	2023г.	2022г.
Краткосрочные вознаграждения	5 100	1 315
В том числе, заработная плата	5 100	1 315
Долгосрочные вознаграждения	-	-

тыс. руб.

46. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

У Общества 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.

47. 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.

По итогам хозяйственной деятельности за 2023 и 2022 годы Обществом был получен незначительный убыток, что является нормальным для деятельности застройщика и не свидетельствует о рисках, связанных с непрерывностью деятельности, поскольку оказание услуг по строительству жилого комплекса Обществом в качестве застройщика началось только в 2022 году.

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции продолжает оказывать влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного обстоятельства Общество не может надежно оценить его влияние на своё положение.

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.

48. 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

«28» февраля 2024г.



/Еременко И.А./