

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 Октябрьская"	ИНН	35362120		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7810747019		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / 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		
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 611				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Алексеева и Партнеры"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7802899804		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1197847001230		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	-	54	54
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	54	54
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	-	1	2
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	1	2
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	34 489	-	-
	Долговые ценные бумаги	11701	34 489	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	247 365	141	14 901
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	281 854	196	14 957
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	15 863 511	7 078 135	3 831 127
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	6 007 504	3 758 961	558 861
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	6 007 504	3 758 961	558 861
	Прочие	12103	-	-	-
	Краткосрочные	12104	6 573 918	-	-

	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	6 573 918	-	-
	Прочие	12106			
	Материалы	12107	-	-	-
	Товары	12108	-	-	47
	Готовая продукция	12109	-	-	-
	Основное производство	12110	437 826	13 584	-
	Расходы будущих периодов	12111	15 501	33 371	-
	Земельные участки под строительство	12112	2 828 762	3 272 219	3 272 219
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	90 074	1 242	854
5.1	Дебиторская задолженность	1230	18 153 338	6 520 340	267 021
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	14 364 945	5 628 069	-
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	1 378	-	-
	Расчеты с дольщиками	12303	11 648 067	5 628 069	-
	Прочие	12304	2 715 500		
	Краткосрочные:	12305	3 788 393	892 271	267 021
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	121	-	-
	Расчеты с дольщиками	12307	1 616 425	-	-
	Прочие	12308			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	2 168 658	891 598	266 472
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	64	522	522
	Расчеты по налогам и сборам	12311	27	84	27
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12314	3 098	67	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	156 183	290	18
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	6 983	290	18
	Депозитные счета	12502	149 200	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	2 641 461	534 498	1
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	1	1
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	2 641 460	534 497	-
	Итого по разделу II	1200	36 904 567	14 134 505	4 099 021
	БАЛАНС	1600	37 186 421	14 134 701	4 113 978

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	39 750	39 750	39 750
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	100 000	100 000	100 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	27 800	27 503	(626)
	Итого по разделу III	1300	167 550	167 253	139 124
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	9 492 384	7 268 729	226 321
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 490 484	6 817 029	-
	Долгосрочные займы	14102	1 900	451 700	226 321
	Отложенные налоговые обязательства	1420	134 865	3	2
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	11 648 067	5 628 070	-
	Обязательства перед дольщиками	14501	11 648 067	5 628 070	-
	Итого по разделу IV	1400	21 275 316	12 896 802	226 323
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	63 348	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	63 348	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 815 638	1 070 569	3 748 528
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 286 153	838 710	3 523 661
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	98 346	7 684	714
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	89	-	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	431 050	224 175	224 150
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	683 597	77	2
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	45	77	2
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	683 552	-	-
5.3	Прочие обязательства	1550	13 180 972	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	13 180 972	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 743 555	1 070 646	3 748 530
	БАЛАНС	1700	37 186 421	14 134 701	4 113 978



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"		35362120		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810747019		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	2 106 963	534 497
6	Себестоимость продаж	2120	(2 051 029)	(473 846)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	55 934	60 651
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(14 809)	(11 359)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	41 125	49 292
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	16 749	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	322	-
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(57 683)	(841)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	513	48 451
	Налог на прибыль	2410	(216)	(20 321)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(112 579)	(5 560)
	отложенный налог на прибыль	2412	112 363	(14 761)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	297	28 130

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	297	28 130
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
35362120		
7810747019		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"

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	39 750	-	100 000	-	(626)	139 124
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	28 130	28 130
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	28 130
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 реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216		-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная 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	39 750	-	100 000	-	27 503	167 253
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	297	297
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	297	297
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	39 750	-	100 000	-	27 800	167 550

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	167 550	167 253	139 124



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"		35362120		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810747019		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности			12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 581 799	5 896
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 003	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам ДДУ	4114	11 564 547	-
прочие поступления	4119	15 249	5 896
Платежи - всего	4120	(13 756 588)	(6 913 437)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 380 415)	(6 267 321)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 437)	(1 119)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 059 304)	(25 163)
налога на прибыль организаций	4124	(19 780)	(269)
НДС (сальдо)	4125	(1 570 502)	(603 214)
выдача беспроцентного займа	4126	(2 715 500)	-
прочие платежи	4129	(9 650)	(16 351)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 174 789)	(6 907 541)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(34 489)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(34 489)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(34 489)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11 754 385	7 044 463
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 754 385	7 044 463
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(9 389 214)	(136 650)
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	(9 389 214)	(136 650)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 365 171	6 907 813
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	155 893	272
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	290	18
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	156 183	290
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Еременко Илья Анатольевич

Санкт-Петербург (подпись)

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская" за 2023 год (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	начислено амортизации			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	
		-	-	-	-	-	-
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

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.	54	-	(54)	-	
	5190	за 2022г.	54	-	-	54	
в том числе: PULSE PREMIER	5181	за 2023г.	54	-	(54)	-	
	5191	за 2022г.	54	-	-	54	

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.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	41 192	24 463	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3.2. 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	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.	7 078 135	-	7 078 135	9 353 359	(18 193)	-	X	16 413 301	(549 790)	15 863 511	
	5420	за 2022г.	3 831 127	-	3 831 127	3 254 910	(7 902)	-	X	7 078 135	-	7 078 135	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	323	(323)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	269	(269)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	47	-	47	-	(47)	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	13 584	-	13 584	424 242	-	-	-	437 826	-	437 826	
	5425	за 2022г.	-	-	-	13 584	-	-	-	13 584	-	13 584	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	33 371	-	33 371	-	(17 870)	-	-	15 501	-	15 501	
	5426	за 2022г.	-	-	-	40 957	(7 586)	-	-	33 371	-	33 371	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	5407	за 2023г.	3 758 961	-	3 758 961	8 928 794	-	(549 790)	443 457	13 131 212	(549 790)	12 581 422	
	5427	за 2022г.	558 861	-	558 861	3 200 100	-	-	-	3 758 961	-	3 758 961	
Земельные участки под доленое строительство	5408	за 2023г.	3 272 219	-	3 272 219	-	-	-	(443 457)	2 828 762	-	2 828 762	
	5428	за 2022г.	3 272 219	-	3 272 219	-	-	-	-	3 272 219	-	3 272 219	

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	237 300	237 300	3 300 251
в том числе:				
Земельный участок г. СПб, Дальневосточный проспект, 78:12:0633102:11043	5441	-	-	81 640
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:11044	5442	-	-	91 229
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5083	5443	-	-	2 346
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5084	5444	-	-	1 296 595
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5085		-	-	2 236
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5086		-	-	1 989
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5087		-	-	2 017
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5088		-	-	2 017
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5089		-	-	27
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5090		-	-	892
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5091		-	-	18 685
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5092		-	-	18 569
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5093		-	-	2 181
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5094		-	-	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5095		-	-	119 545
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5097		-	-	443 457
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5099		-	-	6 599
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5100		-	-	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5101		-	-	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5102		-	-	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5103		-	-	382 807
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5104		-	-	5 940
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5105		-	-	314 625
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5106		-	-	114 153
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5107		-	-	18 136
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5110		-	-	5 378

Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5102	-	-	-	1 975
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5103	382 807	382 807	382 807	382 807
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5104	-	-	-	5 940
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5105	-	-	-	314 625
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5106	-	-	-	114 153
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5107	-	-	-	18 136
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5110	-	-	-	5 378
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5111	-	-	-	261
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:5112	-	-	-	3 485
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6349	-	-	-	20 619
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6350	-	-	-	5 199
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6352	-	-	-	30 977
Земельный участок г. СПб, Октябрьская набережная, д.38, 78:12:0633102:6353	-	-	-	35 394
Вспомогательные корпуса (Октябрьская наб., 38)	-	-	-	6 319
Здание цеха утилизации, отделения синтеза (Октябрьская наб., 38)	-	-	-	21 734
	-	-	-	-
	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате причитающихся процентов, штрафов и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2023г. за 2022г.	5 628 069 -	- -	22 513 871 5 628 069	- -	(12 160 570) -	- -	- -	- -	14 364 945 5 628 069	- -
в том числе:												
Расчёты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Расчёты с долевыми	5505 5525	за 2023г. за 2022г.	5 628 069 -	- -	19 796 993 5 628 069	- -	(12 160 570) -	- -	(1 616 425) -	X X	11 648 067 5 628 069	- -
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	5506 5526	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	1 378 -	- -	- -	- -	- -	X X	1 378 -	- -
Беспроцентный займ	5507 5527	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	2 715 500 -	- -	- -	- -	- -	X X	2 715 500 -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2023г. за 2022г.	892 271 267 021	- -	1 674 662 670 492	- -	(394 710) (450 220)	(3) (22)	(252) -	- -	3 788 645 892 271	(252) -
в том числе:												
Расчёты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2023г. за 2022г.	522 522	- -	64 -	- -	(522) -	- -	- -	- -	64 522	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2023г. за 2022г.	891 598 266 472	- -	1 670 630 670 341	- -	(393 315) (45 193)	(3) (22)	(252) -	- -	2 168 910 891 598	(252) -
Прочая	5513 5533	за 2023г. за 2022г.	151 27	- -	3 847 151	- -	(873) (27)	- -	- -	- -	3 125 151	- -
Расчёты с долевыми	5514 5534	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	1 616 425 -	- -
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	5515 5535	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	121 -	- -	- -	- -	- -	X X	121 -	- -
Итого	5500 5520	за 2023г. за 2022г.	6 520 340 267 021	- -	24 188 533 6 298 661	- -	(12 555 280) (450 220)	(3) (22)	(252) -	X X	18 153 590 6 520 340	(252) -

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	323	261
Расходы на оплату труда	5620	997	764
Отчисления на социальные нужды	5630	301	234
Амортизация	5640	1	745
Прочие затраты	5650	2 064 216	483 201
Итого по элементам	5660	2 065 838	485 205
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	-	47
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 065 838	485 252

* - 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	77	908 451	(224 931)	-	683 597
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	77	77	(109)	-	45
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы	5702	-	908 374	(224 822)	-	683 552

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	9 473 517	4 970 366	-
в том числе:				
аккредитивы	5801	2 587 790	522 533	-
эскроу-счета	5802	6 885 727	4 447 833	-
Выданные - всего	5810	1 473 336	1 918 614	3 062 971
в том числе:				
Залог	5811	1 473 336	1 918 614	3 062 971



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская» (ООО «Сэтл Октябрьская» (далее по тексту – Общество) образовано путем реорганизации ЗАО «Аверс» в форме преобразования 09 января 2019 года, о чем сделана соответствующая запись в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером № 2197847048694.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл Сити"	39 750	100
Всего	39 750	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, наб. Ушаковская, д.3, корпус 1, стр. 1, офис 611.

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика;
- осуществление функций заказчика строительства (технического заказчика);
- сдача имущества в аренду;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 1 человек в 2023 году.
- 1 человек в 2022 году;
- 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 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

- основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы;
- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

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

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

Вся бухгалтерская отчетность составлена в тысячах рублей, сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, отступления от действующих правил не допускалось. Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (далее - ПБУ 4/99) и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и включает в себя следующие формы:

- «Бухгалтерский баланс»;
- «Отчет о финансовых результатах»;
- «Отчет об изменениях капитала»;
- «Отчет о движении денежных средств»;
- «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация

долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы

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 100 000 руб. 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 балансовой 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 бухгалтерском балансе основные средства и инвестиционная недвижимость показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

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

В связи с началом применения с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на 31.12.2021г. (конец периода, предшествующего отчетному).

9. Финансовые вложения

Финансовые вложения приводятся 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 (складочные) 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.

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству ЖК (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (зарплата 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 ЖК (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

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

12. 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.

13. 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;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- косвенные налоги.

14. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается:

- сумма вклада в имущество, полученного от участника.

15. 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.

16. 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.

17. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

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

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

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

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

18. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- прочие поступления.

19. 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);
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- результат обесценения основных средств и восстановления обесценения;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

20. Изменения в учетной политике

В учетную политику Организации на 2023г. изменения не вносились.

III. Раскрытие существенных показателей

21. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, 1.4 «Наличие и движение результатов НИОКР», 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов.

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

22. Основные средства

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

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

23. Финансовые вложения

Информация по разделу «Финансовые вложения» 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений», 3.2. «Иное использование финансовых вложений».

Финансовые вложения представлены простым векселем Банка ВТБ, процентный (4,5%), по предъявлении, но не ранее 20.04.2026 и не позднее 24.04.2026 года

24. Запасы

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

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

В строке «Запасы» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

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

на 31 декабря 2023 года 2 168 658 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 891 598 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 266 472 тыс. руб.

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

По состоянию на отчетную дату Организацией получены следующие разрешения на строительство:

- от 23.12.2021г. № 78–012-0488-2021 Многоквартирного жилого дома. Многоэтажного гаража со встроенными помещениями обслуживания на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5097) 32 325 кв.м. Объект введен в эксплуатацию разрешением на ввод № 78-12-25-2023 от 28.11.2023 г.

- от 22.07.2022г. № 78–012-0505-2022 Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами. Многоуровневый гараж со встроенными помещениями обслуживания. 1, 2 этапы строительства на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5084) 94 513 кв.м.

- от 30.11.2022г. № 78–012-0512-2022 Дошкольная образовательная организация на 190 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:11044) 6 650 кв.м.

- от 30.06.2023г. № 78–012-0530-2023 Объект начального и среднего образования на 1550 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5103) 27 904 кв.м.

- от 06.10.2023г. № 78–012-0540-2023 Амбулаторно-поликлиническое учреждение на 420 посещений в смену на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:15000) 6 104 кв.м.

В составе запасов Организации также отражена стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на строительство:

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Стоимость (тыс. руб.)		
			На 31.12.23	На 31.12.22	На 31.12.21
78:12:0633102:5083	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	171	2 345,89	2 345,89	2 345,89
78:12:0633102:5084	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	94 513	-	-	1 296 595,17
78:12:0633102:5085	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	163	2 236,14	2 236,14	2 236,14
78:12:0633102:5086	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	145	1 989,21	1 989,21	1 989,21
78:12:0633102:5087	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5088	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5089	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2	27,43	27,43	27,43
78:12:0633102:5090	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	65	891,71	891,71	891,71
78:12:0633102:5091	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 362	18 684,86	18 684,86	18 684,86
78:12:0633102:5092	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 355	18 588,83	18 588,83	18 588,83
78:12:0633102:5093	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	159	2 181,27	2 181,27	2 181,27
78:12:0633102:5094	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5095	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 714	119 544,72	119 544,72	119 544,72
78:12:0633102:5096	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 640	-	-	-
78:12:0633102:5097	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	32 325	-	-	-
78:12:0633102:5099	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	481	6 598,69	6 598,69	6 598,69
78:12:0633102:5100	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5101	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5102	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5103	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	27 904	-	382 806,51	382 806,51
78:12:0633102:5104	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	433	5 940,19	5 940,19	5 940,19
78:12:0633102:5105	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	22 934	314 624,58	314 624,58	314 624,58
78:12:0633102:5106	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 321	114 153,27	114 153,27	114 153,27
78:12:0633102:5107	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 322	18 136,11	18 136,11	18 136,11
78:12:0633102:5109	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 961	-	-	-
78:12:0633102:5110	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	392	5 377,72	5 377,72	5 377,72

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

78:12:0633102:5111	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	19	260,65	260,65	260,65
78:12:0633102:5112	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	254	3 484,54	3 484,54	3 484,54
78:12:0633102:6349	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 503	20 619,2	20 619,2	20 619,2
78:12:0633102:6350	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	379	5 199,38	5 199,38	5 199,38
78:12:0633102:6352	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 258	30 976,81	30 976,81	30 976,81
78:12:0633102:6353	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 580	35 394,23	35 394,23	35 394,23
78:12:0633102:4251	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	13 212	219 000	219 000	219 000
78:12:0633102:4252	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 103	18 300	18 300	18 300
78:12:0633102:11043	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 951	81 640	81 640	81 640
78:12:0633102:11044	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 650	-	-	91 229

Обесценение отражено в сумме 549 790 тыс. руб. на 31.12.2023 года.

25. Дебиторская задолженность

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

26. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества составляет 39 750 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
Вклад участника в имущество Общества	100 000	100 000	100 000

27. Долгосрочные обязательства

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

- на 31 декабря 2023 г. 11 648 067 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 5 628 069 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г 0 тыс. руб.

28. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	11 702 927	576 870
2022 г.	6 817 029	368 950
2021 г.	0	148 595

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2023 г.	9 029 472	1 026 670
2022 г.	0	136 650
2021 г.	0	0

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.23г.	на 31.12.22г.	на 31.12.21г.
Кредиторы:					
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.12.2027	9 490 484	1 076 975	0
Банк ВТБ ПАО	руб.	30.06.2026	0	5 740 054	0
Итого:	X	X	9 490 484	6 817 029	0
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0
Займодавцы:					
ООО «ИК Сэтл»	руб.	30.06.2028	0	0	30 871
ООО «Сэтл Сити»	руб.	31.12.2026	1 900	451 700	195 450
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0
Итого:	X	X	1 900	451 700	226 321

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

- за 2023г. в сумме 982 737 тыс. руб.
- за 2022г. в сумме 159 742 тыс. руб.;
- за 2021г. в сумме 1 804 тыс. руб.

Задолженность 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. 63 348 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 6 921 тыс. руб.

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями заключенных договоров по причине отсутствия необходимости финансирования в указанных суммах в текущем периоде представлена в таблице:

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
ООО «ИК Сэтл»	Дог. № 29-06-18/ИКАВ от 29.06.2018	0
ООО «Сэтл Сити»	Дог. № 2020-08-21 от 21.08.2020	808 730
Банк ВТБ ПАО	Дог. № КС-2022/7 от 25.02.2022	0
Банк ВТБ ПАО	Дог. № КС-2022/109 от 14.12.2022	26 544 646
Итого	X	27 353 376

Заем, полученный Обществом от ООО «Сэтл Сити», является беспроцентным

29. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом в 2023 г. проводилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и в ПАО «БАНК ВТБ».

тыс. руб.

Показатели	2023 год	2022 год	2021 год
Размещено на депозитных счетах	12 155 100	-	-
Возвращено с депозитных счетов	12 005 900	-	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	149 200	-	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	15 369	-	-

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2023г. в сумме 149 200 тыс. руб.;

- на 31.12.2022г. в сумме 0 тыс. руб.;

- на 31.12.2021г. в сумме 0 тыс. руб.

30. 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.

31. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2023год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2): в том числе:	513	48 451
1.1	- облагаемая по ставке 20%	513	48 451
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего (п.2.1 + п.2.2): в том числе:	102	9 690

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	102	9 690
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	114	10 631
4	Расход (доход) по налогу на прибыль (п.2 + п.3)	216	20 321
5	Отложенный налог на прибыль – всего (п.5.1+п.5.2+п.5.3):	112 363	(14 761)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	112 363	(14 761)
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	(112 579)	(5 560)

Расчёты по налогу на прибыль производятся в соответствии с ПБУ 18/02.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2023 году получена прибыль до налогообложения в сумме 513 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль составила за 2023 год 102 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 112 579 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2023 год:

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2023	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2022
Сумма отложенного налогового актива, всего, в т.ч.:	141	247 366	(141)	247 366
Внеоборотные активы	141	646	(141)	646
Оценочные обязательства и резервы	-	136 711	-	136 711
Резервы сомнительных долгов	-	51	-	51
Прочие расходы	-	109 958	-	109 958
Сумма отложенного налогового обязательства, всего, в т.ч.:	(3)	3	(134 865)	(134 865)
Внеоборотные активы	(3)	3	(134 865)	(134 865)
Основные средства				
Итого:	138	247 369	(135 006)	112 501

Сверка по налогу на прибыль (текущая ставка по налогу на прибыль – 20%) (тыс. руб.):

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2023 год, тыс. Руб..
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	513
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	102
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	112 363
5	Текущий налог на прибыль	112 579

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2022 году получена прибыль до налогообложения в сумме 48 451 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль составила за 2022 год 9 690 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 5 560 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2022 год:

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2022	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2022
Сумма отложенного налогового актива, всего, в т.ч.:	14 901	-	(14 760)	141
- по внеоборотным активам	141	-	-	141
- по основным средствам	-	-	-	-
- расходы будущих периодов	14 760	-	(14 760)	-
Сумма отложенного налогового обязательства, всего, в т.ч.:	(2)	-	(1)	(3)
- по внеоборотным активам	(2)	-	(1)	(3)
Итого:	14 899	-	(14 761)	138

Сверка по налогу на прибыль (текущая ставка по налогу на прибыль – 20%) (тыс. руб.):

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2022 год, тыс. Руб.
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	48 451
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	9 690
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	14 761
5	Текущий налог на прибыль	5 560

32. Кредиторская задолженность

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

33. Прочие краткосрочные обязательства

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

В составе статьи 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2023г. 13 180 972 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021г. 0 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

34. Расходы по обычным видам деятельности

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

35. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.1	628 122	599 519	628 122	372 101	343 498
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.2	635 196	585 264	635 196	376 292	326 360
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 4, уч.1 (:5084), Корпус 4.1	112 493	112 493	112 493	112 493	102 902
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 4, уч.1 (:5084), Корпус 4.2	144 119	144 119	144 119	144 118	132 964
Октябрьская наб., 38, Очередь 1 (:5097), Паркинг	25 356	8 377	25 356	25 356	8 377
Октябрьская наб., 38, Очередь 1, (:5097), Корпус 1	1 096 175	657 191	1 096 175	944 725	566 392
Итого	2 641 461	2 106 963	2 641 461	1 975 085	1 480 493

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	2 106 963	534 497
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	2 106 963	534 497

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	2 051 029	473 846
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	0	0

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Виды операций, по которым понесены расходы	2023г.	2022г.
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	2 051 029	473 846

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2023год		2022 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам	-	(2)	-	(22)
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	268	(268)	-	-
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	(8 459)	-	-
Услуги банков	-	-	-	-
Штрафы, пени, неустойки	-	(1)	-	(26)
Доходы (расходы) от продажи прочих активов	54	(54)	-	-
Налоги и сборы	-	(255)	-	-
Признание (увеличение) оценочных обязательств, включаемое в прочие расходы	-	(47 825)	-	-
Прочие доходы и расходы	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-
Прочий НДС за счёт собственных средств	-	(567)	-	(737)
Потери и недостачи от порчи ценностей	-	-	-	(47)
Прочие доходы и расходы	-	-	-	(9)
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	-	(252)	-	-
Итого	322	(57 683)	-	(841)

37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО "Сэтл Сити"	Юридическое лицо контролирует 100 % доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
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 «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ОАО «НЗЛ»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Созидание»	
ООО «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 «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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 Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»	
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»	
ООО «Строительная компания «Каменка»	
ООО «Сэтл Актив»	
ООО «Сэтл Инвест»	
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»	
ООО «Сэтл Сити Калининград»	
ООО «Сэтл ПМ»	
ООО «Сэтл Строй»	
ООО «Сэтл Суоми»	
ООО «Сэтл ТЕХ»	
ООО «Сэтл Эстейт»	
ООО «УК «Петербургская недвижимость»	
ООО «УК «Сэтл»	
ООО «Фаворит»	
ООО «Фаворит Плюс»	
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»	
ООО «Финансовая компания «Квадрат»	
ООО «Холдинг-Центр»	
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	
ООО «Цесма»	
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»	
ООО «Экология и здоровье»	

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

Информация о денежных потоках Организации с Основным обществом.

тыс. руб.

1	2	3	4
	Название строки	За отчетный период (2023г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления - всего	11 581 799	522
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	2 003	522
4120	Платежи – всего	(13 756 588)	(2 725 150)
4126	Выдача беспроцентного займа	(2 725 150)	(2 725 150)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций (с основным обществом)	(2 174 789)	(2 725 672)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	11 754 385	576 870
4311	получение кредитов и займов	11 754 385	576 870
4320	Платежи – всего	(9 389 214)	(1 026 670)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(9 389 214)	(1 026 670)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций (с основным обществом)	2 365 171	(449 800)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период (с основным обществом)	155 893	(2 355 822)

Выдача беспроцентного займа на сумму 810 000 тыс. руб. на срок до 30.04.2028

Выдача беспроцентного займа на сумму 1 905 500 тыс. руб. на срок до 31.12.2028

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2023 по 31.12.2023 представлена ниже в таблице:

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ИК Сэтл, 7810824947						
Договора ДДУ	11 000	11 000	0	0	11 000	11 000
Агентский договор на оказание почтовых услуг	0	8	0	20	0	28
Петербургская Недвижимость КБ ООО, 7810344122						
Договоры на оказание кадастровых услуг	0	540	585	2 354	0	2 309
ПНПро ООО, 7814790030						
Договор на оказание информационных услуг	0	0	100	150	0	50
Потенциал Специализированный застройщик ООО, 7810759896						
Договор на компенсацию энергоснабжения	0	0	0	268	0	268

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

РТ ПН ЗАО, 7810524140						
письмо о переводе долга	0	0	0	7 992	0	7 992
Сэтл Групп ООО, 7810245481						
Договор на оказание услуг по сопровождению кредита	0	36 246	41 996	5 750	0	0
Агентский договор на рекламные услуги	0	80	819	831	0	92
Договор о предоставлении неисключительного права на использование товарного знака	0	0	9 000	9 000	0	0
Договор на оказание услуг по выдаче сертификатов электронных ключей	0	24	408	402	0	18
Сэтл Сити ООО, 7810212380						
договор купли-продажи права на регистрацию товарного знака	0	0	64	0	64	0
Договор беспроцентного займа полученного	0	451 700	1 026 670	576 870	0	1 900
Договор беспроцентного займа выданного	0	0	810 000	0	810 000	0
Договор беспроцентного займа выданного	0	0	1 905 500	0	1 905 500	0
Договор купли-продажи земельного участка	522	0	0	522	0	0
Договор купли-продажи земельного участка	0	256 252	0	0	0	256 252
Договор об оплате услуг за подключение объекта к энергосети.	0	0	0	197 427	0	197 427
Соглашение о переводе долга	0	224 150	0	0	0	224 150
Сэтл Строй ООО, 7810489897						
Агентский договор на строительные работы	0	148 990	0	235 566	0	384 556
Договор генподряда	375 681	0	1 955 268	2 517 725	0	186 776
Договор генподряда	0	0	184 337	198 874	0	14 537
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	9 645	12 860	0	3 215
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	38 868	83 924	60 075	0	15 019
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	11 792	23 584	0	11 792
Договор на строительные работы	5 013	0	0	0	5 013	0
Договор генподряда	0	147 738	3 596 179	3 191 120	257 321	0
Договор на строительные работы	5 427	0	0	0	5 427	0
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	106 850	299 180	256 440	0	64 110
Договор генподряда	0	17 080	649 116	541 761	90 275	0
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	194 258	259 011	0	64 753
Договор купли-продажи спецодежды	0	87	0	112	0	199
Договор поставки ТМЦ	0	10	0	0	0	10
Сэтл Эстейт ООО 7718666520						
Договор аренды офиса	0	0	2 054	2 054	0	0
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО, 7816094750						

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Договоры на привлечение дольщиков и покупателей	0	29 827	842 228	990 289	0	177 888
Итого	397 643	1 469 450	11 623 123	9 091 057	3 084 600	1 624 341

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2022 по 31.12.2022 представлена ниже в таблице:

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
ИК Сэтл, 7810824947						
Договора ДДУ	0	0	11 000	11 000	11 000	11 000
Договор займа	0	23 950	23 950	0	0	0
Договор займа (проценты)	0	6 921	7 472	551	0	0
Агентский договор на оказание почтовых услуг	0	2	0	6	0	8
Петербургская Недвижимость КБ ООО, 7810344122						
Договоры на оказание кадастровых услуг	0	150	150	540	0	540
Сэтл Групп ООО, 7810245481						
Договор на оказание услуг по сопровождению кредита	0	0	6 100	42 346	0	36 246
Агентский договор на рекламные услуги	0	0	378	458	0	80
Договор о предоставлении неисключительного права на использование товарного знака	0	0	3 806	3 806	0	0
Договор на оказание услуг по выдаче сертификатов электронных ключей	0	8	304	320	0	24
Сэтл Сити ООО, 7810212380						
Договор беспроцентного займа	0	195 450	112 700	368 950	0	451 700
Договор купли-продажи земельного участка	522	0	0	0	522	0
Договор купли-продажи земельного участка	0	256 252	0	0	0	256 252
Договор КП недвижимости	0	3 153 272	3 153 272		0	0
Соглашение о переводе долга	0	224 150	0	0	0	224 150
Сэтл Строй ООО, 7810489897						
Агентский договор на строительные работы	0	110 661	4 428	42 757	0	148 990
Договор генподряда	0	0	2 589 380	2 213 699	375 681	0
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	16 200	55 068	0	38 868
Договор на строительные работы	0	0	5 013	0	5 013	0
Договор генподряда	0	0	595 493	743 231	0	147 738
Договор на строительные работы	0	0	5 427	0	5 427	0
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	0	106 850	0	106 850
Договор генподряда	0	0	0	17 080	0	17 080
Договор купли-продажи спецодежды	0	0	0	87	0	87

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Договор поставки ТМЦ	0	0	0	10	0	10
Сэтл Эстейт ООО 7718666520						
Договор аренды офиса	0	0	2 054	2 054	0	0
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО, 7816094750						
Договоры на привлечение дольщиков	0	0	241 906	271 733	0	29 827
Итого	522	3 970 816	6 779 033	3 880 546	397 643	1 469 450

38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

тыс. руб.

Виды вознаграждений	2023г.	2022г.
Краткосрочные вознаграждения	6	6
Долгосрочные вознаграждения	-	-

Дивиденды за 2023 год не выплачивались.

39. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

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

40. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

В 2023 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, 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.

41. События после отчетной даты

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

Генеральный директор

22 марта 2024 г.



Ерёменко И.А.