

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 г., отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2024 г., приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за январь - декабрь 2024 г. и отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2024 г., а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости),

разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая – либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или

в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

25 марта 2025 года

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»

(ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1197847132427

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»

(ООО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1147847543601

Место нахождения: г. Санкт-Петербург

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

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

Руководитель департамента аудита

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

квалификационный аттестат аудитора № 03 – 000011

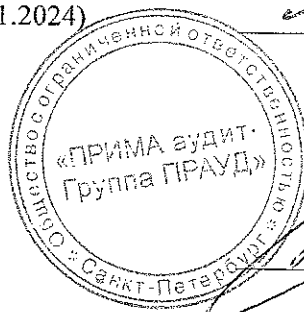
ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Барбарин Алексей Владимирович

квалификационный аттестат аудитора № K029563

ОРНЗ 22006051187



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Девелопмент"	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	39969349		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7810759889		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 517		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7816009025		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1147847543601		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	9 001	30 785	-
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	9 001	17 126	-
2.2	Строительство объектов основных средств	11502	-	13 659	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2	2	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	43 201	25 866	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	43 201	25 866	-
	Итого по разделу I	1100	52 204	56 653	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	17 403 069	8 617 792	4 966 538
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	7 607 254	4 646 731	983 582
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	7 607 254	4 646 731	983 582
	Краткосрочные	12103	4 368 991	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12104	4 368 991	-	-

	Готовая продукция	12105	521 222	-	-
	Основное производство	12106	1 242 759	90 793	23 585
	Приобретение земельных участков под строительство	12106	3 662 843	3 880 268	3 959 371
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	237 291	16 111	4 711
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	237 291	16 111	4 711
5.1	Дебиторская задолженность	1230	23 036 065	12 929 877	2 167 374
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	19 169 186	11 557 452	2 066 640
	Расчеты с дольщиками	12302	19 169 186	11 557 452	2 066 640
	Краткосрочные:	12303	3 866 879	1 372 425	100 734
	Расчеты с дольщиками	12304	1 551 264	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12305	2 299 038	1 355 939	100 071
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12306	1 377	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12307	694	14 277	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	14 506	2 209	663
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 330	674	619
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	5 330	674	619
	Прочие оборотные активы	1260	1 849 635	1 024 276	169 108
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12601	1 849 635	1 024 276	169 108
	Итого по разделу II	1200	42 531 390	22 588 730	7 308 350
	БАЛАНС	1600	42 583 594	22 645 383	7 308 350

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	186 000	186 000	186 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	168 119	132 793	3 663
	Итого по разделу III	1300	354 219	318 893	189 763
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	14 642 865	8 310 292	2 016 787
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 157 765	5 310 992	668 007
	Долгосрочные займы	14102	5 485 100	2 999 300	1 348 780
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2	2	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	19 169 186	12 107 452	2 626 011
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	19 169 186	11 557 452	2 066 640
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14502	-	550 000	559 371
	Итого по разделу IV	1400	33 812 053	20 417 746	4 642 798
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	346 828	247	4
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	341 729	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	1 631	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15103	3 468	247	4
5.3	Кредиторская задолженность	1520	3 105 581	1 908 365	2 475 784
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 507 714	1 893 205	2 460 161
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	83 592	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 924	3 996	4 623
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	241	1	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	288	117	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	113 079	11 046	11 000
	Векселя к уплате	15206	394 743	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	483	132	1
5.3	Прочие обязательства	1550	4 964 430	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	4 964 430	-	-
	Итого по разделу V	1500	8 417 322	1 908 744	2 475 789
	БАЛАНС	1700	42 583 594	22 645 383	7 308 350



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		0710002		
Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Девелопмент"		31	12	2024
Организация	застройщик "Сэтл Девелопмент"	39969349		
Идентификационный номер налогоплательщика		7810759889		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		12300 16		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		384		
Единица измерения: в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	825 359	855 167
6	Себестоимость продаж	2120	(746 135)	(662 765)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	79 224	192 402
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(34 439)	(24 163)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	44 785	168 239
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	188	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	16 581	5 972
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(17 234)	(12 798)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 320	161 413
	Налог на прибыль	2410	(8 994)	(32 283)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(8 994)	(32 283)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 326	129 130

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	35 326	129 130
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Бременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды			
0710004			
31	12	2024	
39969349			
7810759889			
71.12.2			
12300	16		384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Девелопмент"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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 2022 г.	3100	100	-	186 000	-	3 663	189 763
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	129 130	129 130
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
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	-	-

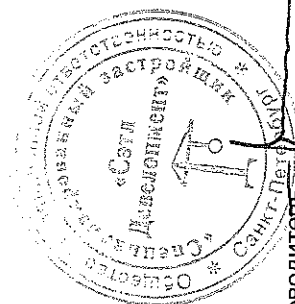
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	100	-	186 000	-	132 793	318 893
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	35 326	35 326
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	35 326	35 326
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
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 2024 г.	3300	100	-	186 000	-	168 119	354 219

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	354 219	318 893	189 763



Руководитель Еремёнко Илья Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

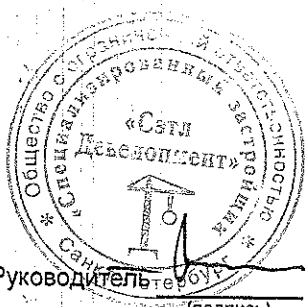
21 марта 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

		Форма по ОКУД	0710005		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Девелопмент"	по ОКПО	39969349		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810759889		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 516 711	4 946
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	83 592	4 946
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия	4114	3 416 393	-
прочие поступления	4119	16 726	-
Платежи - всего	4120	(10 091 359)	(6 173 008)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 801 388)	(6 106 836)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 992)	(1 999)
процентов по долговым обязательствам	4123	(255 709)	(2 002)
налога на прибыль организаций	4124	(22 811)	(46 862)
прочие платежи	4129	(4 459)	(15 309)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 574 648)	(6 168 062)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	181	-
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	181	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 058)	(30 785)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 058)	(30 785)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 877)	(30 785)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 945 459	6 198 902
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 945 459	6 198 902
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	(2 363 278)	-
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	(2 363 278)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 582 181	6 198 902
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 656	55
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	674	619
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 330	674
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		Переоценка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. Анализ и движение результатов НИОКР										
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	

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 положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	17 126	-	16 716	(17 126)	11 418	(19 133)	-	-	16 716	(7 715)
	5210	за 2023г.	-	-	17 126	-	-	-	-	-	17 126	-
в том числе: Сооружения	5201	за 2024г.	17 126	-	16 716	(17 126)	11 418	(19 133)	-	-	16 716	(7 715)
	5211	за 2023г.	-	-	17 126	-	-	-	-	-	17 126	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2024г.	13 659	3 058	-	(16 716)	-
	5250	за 2023г.	-	30 785	-	(17 126)	13 659
в том числе:							
	5241	за 2024г.	13 659	3 058	-	(16 716)	-
Строительная площадка (СОШ 1175)	5251	за 2023г.	-	13 659	-	-	13 659
Строительная площадка (ДОУ 1176)	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	17 126	-	(17 126)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	16 707	16 707	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации				
Основные средства, переведенные на консервацию	5284	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5285	-	-	-
	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2024г.	8 617 792	-	8 617 792	8 787 478	(2 201)	-	-	X	17 403 069	-	17 403 069
	5420	за 2023г.	4 966 538	-	4 966 538	3 651 360	(106)	-	-	X	8 617 792	-	8 617 792
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	431	(431)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	106	(106)	-	-	-	-	-	-
	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	521 222	521 222	-	521 222
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	1 148	(1 148)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	90 793	-	90 793	1 673 188	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	23 585	-	23 585	67 208	-	-	-	(521 222)	1 242 759	-	1 242 759
	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	90 793	-	90 793
Прочие запасы и затраты	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2024г.	4 646 731	-	4 646 731	7 112 711	-	-	-	216 803	11 976 245	-	11 976 245
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5427	за 2023г.	983 582	-	983 582	3 663 149	-	-	-	-	4 646 731	-	4 646 731
	5408	за 2024г.	3 880 268	-	3 880 268	-	-	-	-	(216 803)	3 662 843	-	3 662 843
Земельные участки под строительство	5428	за 2023г.	3 959 371	-	3 959 371	(79 103)	-	-	-	-	3 880 268	-	3 880 268

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440			
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441			
в том числе:	5445	12 599 944	8 152 503	4 651 159
Земельные участки, переданные в залог				
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5446	3 478 454	3 419 492	3 644 287
Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ)	5447	8 479 556	4 646 340	983 287
	5448	641 934	86 671	23 585

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредитной в дебиторскую задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	11 557 452	-	9 162 998	-	-	-	-	-	-	-	19 169 186	-
	5521	за 2023г.	2 066 640	-	9 490 812	-	-	-	-	-	-	-	11 557 452	-
в том числе:	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2024г.	11 557 452	-	9 162 998	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	2 066 640	-	9 490 812	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	1 372 425	-	6 027 726	-	(5 084 536)	-	-	-	-	-	19 169 186	-
	5530	за 2023г.	100 734	-	1 865 376	-	(593 685)	-	-	-	-	-	11 557 452	-
в том числе:	5511	за 2024г.	-	-	1 377	-	-	-	-	-	-	-	3 866 879	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 372 425	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2024г.	1 355 939	-	6 012 726	-	(5 069 627)	-	-	-	-	-	1 377	-
	5532	за 2023г.	100 071	-	1 848 998	-	(593 130)	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5513	за 2024г.	2 209	-	12 929	-	(632)	-	-	-	-	-	2 299 038	-
	5533	за 2023г.	663	-	2 101	-	(555)	-	-	-	-	-	1 355 939	-
Прочая	5514	за 2024г.	14 277	-	694	-	(14 277)	-	-	-	-	-	14 506	-
	5534	за 2023г.	-	-	14 277	-	-	-	-	-	-	-	2 209	-
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	694	-
	5535	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 277	-
Расчеты с должниками	5500	за 2024г.	12 929 877	-	15 190 724	-	(5 084 536)	-	-	-	-	-	1 551 264	-
	5520	за 2023г.	2 167 374	-	11 356 188	-	(593 685)	-	-	-	-	-	-	-
Итого														
										</				

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.			На 31 декабря 2023 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	20 417 744	22 902 471	-	(3 652 005)	-	(5 856 159)	-	-	33 812 051
	5571	за 2023г.	4 642 798	15 784 317	-	(9 371)	-	-	-	-	20 417 744
	5552	за 2024г.	5 310 992	7 840 507	-	(3 652 005)	-	(341 729)	-	-	9 157 765
	5572	за 2023г.	688 007	4 642 985	-	-	-	-	-	-	5 310 992
	5553	за 2024г.	2 999 300	2 485 800	-	-	-	-	-	-	5 485 100
	5573	за 2023г.	1 348 780	1 650 520	-	-	-	-	-	-	2 999 300
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	550 000	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2023г.	559 371	-	-	-	(9 371)	-	(550 000)	X	550 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5556	за 2024г.	11 557 452	12 576 164	-	-	-	(4 964 430)	X	X	19 169 186
	5576	за 2023г.	2 066 640	9 490 812	-	-	-	-	X	X	11 557 452
	5560	за 2024г.	1 908 612	4 475 439	352 682	(4 176 053)	-	5 856 159	-	-	8 416 839
	5580	за 2023г.	2 475 788	2 941 937	247	(3 509 360)	-	-	-	-	1 908 612
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5561	за 2024г.	1 893 205	3 898 572	-	(3 824 063)	-	550 000	-	-	2 507 714
	5581	за 2023г.	2 460 161	2 937 777	-	(3 504 733)	-	-	-	-	1 893 205
	5562	за 2024г.	-	83 592	-	-	-	-	-	-	83 592
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2024г.	3 997	6 165	-	(3 997)	-	-	-	-	6 165
	5583	за 2023г.	4 623	3 997	-	(4 623)	-	-	-	-	3 997
	5564	за 2024г.	247	-	352 682	(347 830)	-	341 729	-	-	346 828
	5584	за 2023г.	4	-	247	(4)	-	-	-	-	247
	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5566	за 2024г.	11 046	102 079	-	(46)	-	-	-	-	113 079
	5586	за 2023г.	11 000	46	-	(117)	-	-	-	-	11 046
	5567	за 2024г.	117	288	-	-	-	-	X	X	288
	5587	за 2023г.	-	117	-	-	-	-	X	X	117
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5568	за 2024г.	-	-	-	-	-	4 964 430	X	X	4 964 430
	5588	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	979 000	1 452 438
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	979 000	1 452 438
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	412	106
Расходы на оплату труда	5620	5 792	1 565
Отчисления на социальные нужды	5630	1 720	472
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 293 872	752 089
Итого по элементам	5660	1 301 796	754 232
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(521 222)	(67 304)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	780 574	686 928

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

7. Оценочные обязательства

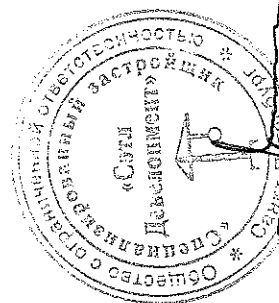
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	132	593	(241)	(1)	483
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	132	593	(241)	(1)	483

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	11 139 095	7 250 236	1 751 892
в том числе:				
Эскроу-счета	5801	9 912 803	6 084 151	1 188 623
Аккредитивы	5802	425 872	757 601	563 269
Поручительства	5803	800 421	408 484	-
Выданные - всего	5810	3 478 454	3 386 384	3 629 013
в том числе:				
Залог	5811	3 478 454	3 386 384	3 629 013

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Получено бюджетных средств - всего	5900		
в том числе:			
на текущие расходы	5901		
на вложения во внеоборотные активы	5905		
Бюджетные кредиты - всего			
в том числе:			
за 2024г.	5910		
за 2023г.	5920		
за 2024г.	5911		
за 2023г.	5921		
		На начало года	На конец года
		Получено за год	Возвращено за год



Руководитель Еременко Илья
Анатолиевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810759889, КПП 781001001, основной государственный регистрационный номер 1197847132427.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.24 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	100
Всего	100	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 517

По состоянию на 31.12.2024 г. в собственности Общества 51 земельный участок балансовой стоимостью 3 662 843 тыс. руб., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Буденного; п. Стрельна, Красносельское ш. Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 5 лет.

Земельные участки приобретены для целей осуществления в будущем проектирования и строительства объектов жилого и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

В 2024 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, а также общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений.

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих разрешений на строительство:

- № 78-014-0190-2022 от 13.05.2022 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1170);
- № 78-014-0199-2022 от 29.11.2022 г. (многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенными подземными гаражами (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1192);
- № 78-014-0195-2022 от 27.09.2022 г. (дошкольная образовательная организация на 280 мест на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1176);

- № 78-014-0196-2022 от 28.09.2022 г. (объект начального и среднего общего образования на 700 мест на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1175);
- № 78-014-0207-2023 от 13.04.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1188);
- № 78-014-0214-2023 от 30.06.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1191);
- № 78-014-0219-2023 от 08.09.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1489);
- № 78-014-0215-2023 от 14.07.2023 г. (строительство проспекта Ветеранов от проспекта Буденного до Красносельского шоссе).

В декабре 2024 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию дошкольной образовательной организации на 280 мест, на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1176 (№ 78-14-13-2024 от 04.12.2024 г.) и многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1170, корпуса 1.1, 1.2, 1.3 и 1.4 (№ 78-14-14-2024 от 19.12.2024 г.)

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Едиличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2024 г. – 2 человека.
- за 2023 г. – 1 человек,
- за 2022 г. – 1 человек.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 2024 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества № 1УП от 31.12.2023 г.

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

- основные средства;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Основные средства и капитальные вложения

Основные средства

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

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за

месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

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

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

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

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией на основании расчетов технических специалистов, на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта основных средств на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников, на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

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

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

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

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

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется способ начисления амортизации или первоначальный срок полезного использования более чем на 5% или ликвидационная стоимость более чем на 10%.

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

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

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

- на строительство, сооружение, изготовление улучшение и (или) восстановление объектов основных средств;

- на приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановления объектов основных средств, а также затраты на доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку, проведение пусконаладочных работ, испытаний;
- на получение активов в форме права пользования;
- на приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование таких прав, на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- на создание и улучшение объектов нематериальных активов;
- на приобретение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии).

В бухгалтерском балансе объекты капитальных вложений во внеоборотные активы с учетом их существенности отражаются по строкам 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» в зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы.

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

Организация в связи с внесением изменений в учетную политику связанных с вступившими с 01.01.2024г. изменениями в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в части учета капитальных вложений в нематериальные активы не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2024 году, а единовременно отражает корректировки на 31.12.2023г. (конец периода, предшествующего отчетному).

9. Прочие внеоборотные активы

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

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

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 приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение

которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;

- 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;

- расходы на формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с учетом суммы НДС, подлежащей включению в стоимость расходов на строительство таких объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам»;

- расходы на формирование стоимости объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (дополнительные расходы по получению кредитов и займов), отражены как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

- более чем 12 месяцев после отчетной даты, показываются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы»;
- в течение 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

12. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

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 бухгалтерском 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 сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (строки 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги», 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов»).

При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

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 расходы, произведенные Организацией в связи с получением кредитов и займов, 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 действия договора займа (кредитного договора).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей 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;
- строящиеся объекты социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- 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. Сумма процентов по целевому кредиту (займу), подлежащая включению в стоимость нескольких строящихся объектов (например корпусов ЖК) распределяется между объектами пропорционально площади помещений в указанных объектах (исходя из площади, указанной в разрешении на строительство объекта).

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. Ежемесячный процент отчислений в оценочное обязательство 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. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

Общество в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» 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.

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

19. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

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

20. Изменения в учетной политике

В связи с началом применения Организацией с 01.01.2024г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н, и внесенных изменений в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020г. № 204н, в учетной политике на 2024 год были закреплены положения, определяющие порядок учета нематериальных активов и капитальных вложений в нематериальные активы.

III. Раскрытие существенных показателей

21. Основные средства

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

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

22. Капитальные вложения во внеоборотные активы

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

23. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».
- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.
- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и

другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство»

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

-на 31.12.2024 г. в размере 2 299 038 тыс. руб.,

-на 31.12.2023 г. в размере 1 355 939 тыс. руб.,

-на 31.12.2022 г. в размере 100 071 тыс. руб.

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

24. Расходы будущих периодов

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

Наименование вида расходов	На 31.12.2024 г.		На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022 г.	
	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть
Дополнительные расходы по кредитам и займам	43 201	-	25 866	-	-	-
ИТОГО	43 201	-	25 866	-	-	-

тыс. руб.

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 2024 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб., полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала по строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса отражены:

тыс. руб.			
Наименование источника капитала	На 31.12.24г.	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.
Вклад участника в имущество Общества	186 000	186 000	186 000

В 2019 году согласно решениям единственного участника № 2/2019 от 03.10.2019г., № 3/2019 от 21.10.2019г., № 5/2019 от 19.12.2019г. были внесены вклады участника в имущество Общества в размере 1 000 тыс. руб., 10 000 тыс. руб., 175 000 тыс. руб. соответственно.

27. Долгосрочные обязательства

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

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе кредиторская задолженность Общества перед поставщиками по договорам купли-продажи земельных участков с рассрочкой платежей, задолженность будет погашена более чем через 12 месяцев после отчетной даты, а также задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2024 г. 19 169 186 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 12 107 452 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 2 626 011 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, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.		
Период получения	Кредиты	Займы
2024 г.	7 528 679	2 485 800
2023 г.	4 642 986	1 650 520
2022 г.	668 007	1 056 300

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

тыс. руб.		
Период погашения	Кредиты	Займы

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2024 год.

2024 г.	3 432 298	-
2023 г.	-	-
2022 г.	-	-

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 31.12.24 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.22 г.
Займодавцы:					
ООО «Сэтл»	Руб.	31.03.2028	5 485 100	2 999 300	1 348 780
Итого:	X	X	5 485 100	2 999 300	1 348 780
Кредиторы					
ПАО «Банк ВТБ»					
КС-2022/90 от 14.10.2022	Руб.	31.12.2025	215 166	2 597 506	668 007
КС-2023/52 от 29.06.2023	Руб.	30.09.2027	4 093 722	1 877 787	-
КС-2023/53 от 01.08.2023	Руб.	30.12.2025	126 563	72 172	-
СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023	Руб.	31.03.2028	2 150 530	632 067	-
СНЛ/060423-427709 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	-	59 852	-
СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	696 749	71 607	-
СНЛ/060424-380142 от 19.07.2024	Руб.	30.03.2029	249 142	-	-
СНЛ/060424-586017 от 22.01.2024	Руб.	30.06.2028	1 967 622	71 607	-
Итого:	X	X	9 499 494	5 310 992	668 007
В том числе со сроком погашения до 1 года			341 729	-	-

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

- за 2024г. в сумме 352 682 тыс. руб.;
- за 2023г. в сумме 96 848 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 2024 г. 3 468 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 247 тыс. руб.

Заем, полученный Обществом от ООО «Сэтл» по Договору Сэ-132 от 03.03.2020 г. является беспроцентным.

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

тыс. руб.			
Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.

ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-132 беспроцентного займа от 03.03.2020г.	995 900	481 700
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2022/90 от 14.10.2022 г.	3 966 834	1 584 494
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/52 от 29.06.2023 г.	1 036 578	3 252 513
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/53 от 01.08.2023 г.	476 563	277 828
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060424-380142 от 19.07.2024 г.	2 459 142	-
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060424-586017 от 22.01.2024 г.	3 299 878	-
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023 г.	2 759 470	4 277 933
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427709 от 20.10.2023 г.	250 000	190 148
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023 г.	3 251	628 393
Итого	X	15 247 616	10 693 009

29. Информация, связанная с использованием денежных средств

Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2024 г. осуществлялось, в 2023 г., 2022 г. не осуществлялось.

30. Информация, связанная с полученными выданными обеспечениями

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

В исполнение обязательств по кредитным договорам, договорам купли-продажи земельных участков Организацией переданы в залог земельные участки, на которых Организацией как заказчиком-застройщиком осуществляется строительство объектов.

В соответствии с п. 64 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

По состоянию на 31.12.2024г. в обеспечение обязательств по кредитным договорам Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 1, уч.16 (1170)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 2, уч.6 (1192)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 3, уч.12 (1188)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 4, уч.5 (1191)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 5, уч.3 (1489)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), СОШ (700м), уч. 10 (1175)
Стрельна, Квартал 2, ДОО (315м), уч. 19 (2262)

Балансовая стоимость строящихся объектов, переданных Организацией в залог отражена в таблице 4.2. «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

31. 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 связи с изменением с 01.01.2025 г. налоговой ставки по налогу на прибыль (с 20% на 25%) Организацией на 31.12.2024 г. отражен в бухгалтерском учете пересчет остатков отложенных налоговых активов и обязательств.

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 2024 год следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2024 год	2023 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	44 320	161 413
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	44 320	161 413
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:	(8 864)	(32 283)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(8 864)	(32 283)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(130)	-
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(8 994)	(32 283)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	-	-
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	(8 994)	(32 283)

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 с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

33. Прочие обязательства

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

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

- на 31 декабря 2024г. 4 964 430 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022г. 0 тыс. руб.

34. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2024г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2024г.		С начала строительства	в т.ч. в 2024г.
Стрельна, Квартал 1, Очередь 1, уч. 16 (1170)	385 974	64 983	385 974	335 930	56 557
Стрельна, Квартал 1, Очередь 2, уч. 6 (1192)	623 369	163 803	623 369	415 382	109 072
Стрельна, Квартал 1, Очередь 3, уч. 12 (1188)	386 578	175 678	386 578	351 220	159 610
Стрельна, Квартал 1, Очередь 4, уч. 5 (1191)	348 382	315 564	348 382	348 325	315 507
Стрельна, Квартал 1, Очередь 5, уч. 3 (1489)	105 332	105 332	105 332	104 997	104 997
Итого	1 849 635	825 360	1 849 635	1 555 854	745 743

36. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг, прочим доходам и расходам

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	825 359	855 167
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	825 359	855 167

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	746 135	662 765
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	746 135	662 765

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2024год		2023год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	15 437	15 437	922	922
Доходы от (расходы) от продажи земельных участков	-	-	4 946	11 660
Доходы (расходы) от продажи запасов, приобретенных у других лиц	1 144	1 144	-	-
Штрафы за нарушение условий договоров	-	4	89	-
Оценка имущества	-	-	-	212
Прочие доходы и расходы	-	27	15	4
Расходы на благотворительность	-	622	-	-
Итого	16 581	17 234	5 972	12 798

37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	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» (в стадии ликвидации)	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Актив»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
Благотворительный фонд Максима Шубарева	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)	
ООО «ИТТ»	
ООО «КИП ХАУС» (ликвидировано 16.01.2025г.)	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)	
ООО «Корпорация «Бирани» (ликвидировано 25.12.2024г.)	
ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)	
ООО «М.Проект» (ликвидировано 27.12.2024г.)	
ООО «Московское шоссе13»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
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» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»

ООО «Сэтл Суоми» (в стадии ликвидации)
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
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

Наименование показателя	Код	За отчетный период (2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За предыдущий отчетный период (2023г.)	тыс. руб. Из графы 5, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4	5	6
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления - всего	4310	8 945 459	2 485 800	6 198 902	1 650 520
В том числе	4311	8 945 459	2 485 800	6 198 902	1 650 520
Получение кредитов и займов					
Платежи - всего	4320	-	-		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 582 181	2 485 800	6 198 902	1 650 520
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 656	2 485 800	55	1 650 520

Обществом все расчеты со связанными сторонами в 2023-2024гг. осуществлялись денежными средствами, безналичной формой расчетов. Сроки завершения (осуществления) операций со связанными сторонами установлены заключенными договорами генерального подряда, договорами выполнения работ, оказания услуг, договорами займа и прочими договорами.

Информация об операциях Общества со связанными сторонами в 2024 году и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 31.12.2024г. представлена в таблице:

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024 г. Дт	Обороты за 2024 г. Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	тыс. руб. Сальдо на 31.12.24 г., Кт
ООО «Сэтл Эстейт»						
Договор аренды	-	-	4 123.7	4 123.7	-	-
ООО «Сэтл Групп»						

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 2024 год.

Договоры на оказание услуг	-	27 567,9	49 457,5	75 751,7	-	53 862,1
ООО «Сэтл»						
Договор займа (полученный)	-	2 999 300,0	-	2 485 800,0	-	5 485 100,0
ООО «КБ «Петербургская недвижимость»						
Договоры на оказание услуг	-	70,0	70,0	2 938,3	-	2 938,3
ООО «Сэтл Инвест»						
Агентский договор	-	11 000,0	-	-	-	11 000,0
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»						
Договоры ДУ	-	-	7 250,0	7 250,0	-	-
Агентский договор	-	11,2	-	20,8	-	32,0
ООО «Сэтл Строй»						
Договоры поставки	-	30,0	1 496,5	171,5	1 295,0	-
Агентский договор	-	158 780,4	550,2	104 109,0	-	262 339,2
Договоры подряда	308 920,2	-	8 761 699,6	8 665 957,0	404 662,8	-
Договор на оказание услуг технического заказчика	-	73 338,6	327 164,8	377 198,5	-	123 372,3
ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»						
Агентский договор	-	65 866,1	348 888,6	542 593,3	-	259 570,7
ООО «ПНПро»						
Договоры на оказание услуг	-	50,0	325,0	300,0	-	25,0
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл инвест»						
Договор цессии	-	-	-	98 852,7	-	98 852,7
ООО «Экология и здоровье»						
Агентский договор	-	-	-	30 271,5	-	30 271,5
ИТОГО	308 920,2	3 336 014,2	9 501 025,9	12 392 402,7	405 957,8	6 327 363,8

Информация об операциях Общества со связанными сторонами в 2023 году и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 31.12.2023г. представлена в таблице:

Наименование организации/вид операции	тыс. руб.					
	Сальдо на 01.01.23 г. Дт	Сальдо на 01.01.23 г. Кт	Обороты за 2023 г. Дт	Обороты за 2023 г. Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
ООО «Сэтл Эстейт»						
Договор аренды	-	-	4 123,7	4 123,7	-	-
ООО «Сэтл Групп»						
Договоры на оказание услуг	-	168,4	23 664,5	51 064,0	-	27 567,9
ООО «Сэтл»						
Договор займа (полученный)	-	1 348 780,0	-	1 650 520,0	-	2 999 300,0
ООО «КБ «Петербургская недвижимость»						
Договоры на оказание услуг	-	105,0	1 006,0	971,0	-	70,0
ООО «Сэтл Инвест»						
Агентский договор	-	11 000,0	-	-	-	11 000,0
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»						
Договоры ДУ	-	-	16 400,0	16 400,0	-	-
Агентский договор	-	1,6	-	9,6	-	11,2
ООО «Сэтл Строй»						
Договоры поставки	-	-	-	30,0	-	30,0
Агентский договор	-	9 423,6	-	149 356,8	-	158 780,4
Договоры подряда	-	223 709,5	4 550 181,7	4 017 552,1	308 920,1	-
Договор на оказание услуг технического заказчика	-	11 981,3	80 024,2	141 381,5	-	73 338,6
ООО «ЦРП «петербургская недвижимость»						
Агентский договор	-	48 490,2	443 843,4	461 219,3	-	65 866,1
ООО «ПНПро»						
Договоры на оказание услуг	-	-	100,0	150,0	-	50,0
Итого	-	1 653 659,6	5 119 343,5	6 492 778,0	308 920,1	3 336 014,2

38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора. Вознаграждение основного управленческого персонала установлено заключенным трудовым договором. Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

тыс. руб.			
№ п/п	Виды вознаграждений	2024 г.	2023 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	6	40
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

39. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 31.12.2024г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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.

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022 - 2024 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую

экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Общество считает, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на её способность 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 _____



И.А. Еременко

«21» марта 2025 г.