

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

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

27 февраля 2025 года

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»

(ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1207800014510

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

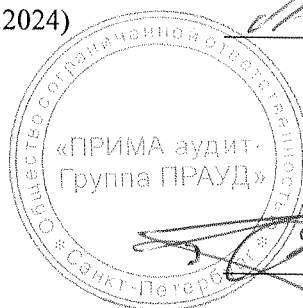
ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Земцов Евгений Викторович

квалификационный аттестат аудитора № K029087

ОРНЗ 22006099236



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Проект"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	43351313		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7810787614		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, внутригородская территория муниципальный округ Черная речка, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 522	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД"	ИНН	7816009025		
Идентификационный номер налогоплательщика 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				
1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	448
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	448
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	131 418	275 976	208 777
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	131 418	275 976	48 926
2.2	Строительство объектов основных средств	11502	-	-	159 851
2.1	Инвестиционная недвижимость	1160	1 889 914	2 500 590	2 501 802
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11601	1 889 914	2 500 590	2 501 802
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	196 259	9 325	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	10 506	20 301	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	10 506	20 301	-
	Итого по разделу I	1100	2 228 097	2 806 192	2 711 027
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	45 264 725	30 820 723	25 544 114
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	3 549	2 351 964	1 506 388

	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	3 549	2 351 964	1 506 388
	Краткосрочные	12103	10 158 361	4 077 144	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12104	10 158 361	4 077 144	-
	Товары	12105	26 044	74	74
	Готовая продукция	12106	560 747	-	-
	Основное производство	12107	58 460	204 087	13 574
	Приобретение земельных участков под долевое строительство	12107	34 457 564	24 187 454	24 024 078
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 360	43 461	9 647
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	7 091	7 091
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	5 194	-	1
	НДС по приобретенным услугам	12203	10 166	36 370	2 555
5.1	Дебиторская задолженность	1230	10 922 243	11 314 943	5 739 607
	в том числе:				
	Долгосрочные:				
	Расчеты с дольщиками	12301	-	2 955 866	4 314 690
	Краткосрочные:	12303	10 922 243	8 359 077	1 424 917
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12304	1 529	-	-
	Расчеты с дольщиками	12305	9 174 509	6 558 360	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12306	1 665 753	1 760 369	1 415 135
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12307	1 841	1 209	468
	Расчеты по налогам и сборам	12308	23 207	-	15
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12309	-	-	31
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12310	55 404	39 139	9 268
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	15 000	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	15 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	124 820	900	1 082
	в том числе:				
	Касса организации	12501	15	-	-
	Расчетные счета	12502	1 305	900	1 082
	Депозитные счета	12503	123 500	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 393 505	1 009 362	428 869
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	908	700	9 605
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	1 392 597	1 008 662	419 264
	Итого по разделу II	1200	57 735 653	43 189 389	31 723 319
	БАЛАНС	1600	59 963 750	45 995 581	34 434 346

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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	104 371	140 525	39 815
	Итого по разделу III	1300	104 471	140 625	39 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	6 188 866	10 408 615	4 738 901
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 040 866	7 384 065	2 222 251
	Долгосрочные займы	14102	148 000	3 024 550	2 516 650
	Отложенные налоговые обязательства	1420	95 738	9 076	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	33 962 310	25 555 086	27 647 783
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	-	2 955 866	4 314 690
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14502	33 962 310	22 599 220	23 333 093
	Итого по разделу IV	1400	40 246 914	35 972 777	32 386 684
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	3 459 762	35 624	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	3 429 950	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15102	29 812	35 624	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	2 215 049	3 287 852	2 007 701
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 027 279	3 266 700	2 003 109
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	45 428	16 528	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	14 804	4 004	4 592
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	346	2	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	386	332	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	126 806	286	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	117 278	343	46
5.3	Прочие обязательства	1550	13 820 276	6 558 360	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	13 820 276	6 558 360	-
	Итого по разделу V	1500	19 612 365	9 882 179	2 007 747
	БАЛАНС	1700	59 963 750	45 995 581	34 434 346



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Проект"	по ОКПО	43351313		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810787614		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	1 025 908	590 103
6	Себестоимость продаж	2120	(563 577)	(386 922)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	462 331	203 181
6	Коммерческие расходы	2210	(37 805)	-
6	Управленческие расходы	2220	(77 406)	(19 826)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	347 120	183 355
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 665	-
	Проценты к уплате	2330	(50 925)	(54 136)
	Прочие доходы	2340	7 186 344	38 817
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(7 621 631)	(40 954)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(136 427)	127 082
	Налог на прибыль	2410	100 273	(25 420)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(25 431)
	отложенный налог на прибыль	2412	100 273	11
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(36 154)	101 662

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	(36 154)	101 662
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды		
0710004		
31	12	2024
43351313		
7810787614		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Проект"

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

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	100	-	-	-	39 815	39 915
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	101 662	101 662
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	101 662	101 662
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(952)	(952)
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	-	-

Корректировка показателей в связи с применением норм ФСБУ 14/2022	3228	-	-	-	-	-	-	(952)	(952)
---	------	---	---	---	---	---	---	-------	-------

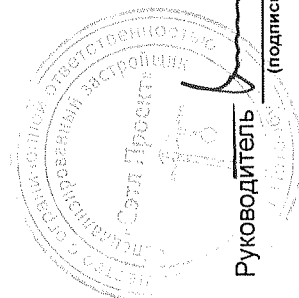
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	100	-	-	-	140 525	140 625
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(36 154)	(36 154)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(36 154)	(36 154)
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	-	-	-	104 371	104 471

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	39 915	101 662	-	141 577
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	(952)	(952)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	39 915	101 662	(952)	140 625
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	39 815	101 662	-	141 477
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	(952)	(952)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	39 815	101 662	(952)	140 525
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	100	-	-	100
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	100	-	-	100

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	104 471	140 625	39 915



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2025 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Проект"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

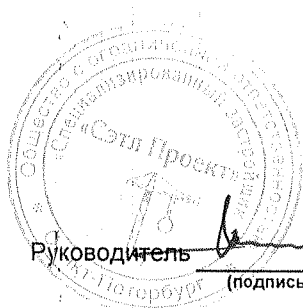
по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
43351313		
7810787614		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 819 991	25 212
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	202 251	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	84	90
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия	4114	6 617 633	-
прочие поступления	4119	23	25 122
Платежи - всего	4120	(5 885 904)	(5 660 554)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 308 520)	(5 356 737)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 878)	(7 483)
процентов по долговым обязательствам	4123	(482 349)	(259 536)
налога на прибыль организаций	4124	(22 699)	(25 970)
прочие платежи	4129	(57 458)	(10 828)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	934 087	(5 635 342)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 112	-
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	1 112	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(22 993)	(34 554)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(7 993)	(34 554)
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	(15 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(21 881)	(34 554)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 954 858	5 669 714
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 954 858	5 669 714
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	(5 743 144)	-
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	(5 743 144)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(788 286)	5 669 714
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	123 920	(182)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	900	1 082
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	124 820	900
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Ере́менко Илья́ Анато́льевич
(расшифровка подписи)

26 февраля 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	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Корректировка показателей в связи с применением норм ФСБУ 14/2022	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	448	-	-	-	-	(50)	(448)	50
в том числе:										
Товарные знаки	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	448	-	-	-	-	(50)	(448)	50

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанная на расходы за период	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 давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	303 892	(27 916)	13 317	-	-	(157 875)	-	-	317 209	(185 791)
	5210	за 2023г.	49 340	(414)	254 552	-	-	(27 502)	-	-	303 892	(27 916)
Сооружения	5201	за 2024г.	301 818	(27 123)	13 317	-	-	(157 036)	-	-	315 135	(184 159)
	5211	за 2023г.	47 922	(414)	253 896	-	-	(26 709)	-	-	301 818	(27 123)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2024г.	2 074	(793)	-	-	-	(839)	-	-	2 074	(1 632)
	5212	за 2023г.	1 418	-	656	-	-	(793)	-	-	2 074	(793)
Учтено в составе инвестиционной недвижимости - всего	5220	за 2024г.	2 502 607	(2 017)	-	(612 607)	2 259	(328)	-	-	1 890 000	(86)
	5230	за 2023г.	2 502 607	(805)	-	-	-	(1 212)	-	-	2 502 607	(2 017)
Здания	5221	за 2024г.	36 455	(2 017)	-	(35 455)	2 259	(328)	-	-	1 000	(86)
	5231	за 2023г.	36 455	(805)	-	-	-	(1 212)	-	-	36 455	(2 017)
Земельные участки	5222	за 2024г.	2 466 152	-	-	(577 152)	-	-	-	-	1 889 000	-
	5232	за 2023г.	2 466 152	-	-	-	-	-	-	-	2 466 152	-

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.	-	9 485	-	(9 485)	-
	5250	за 2023г.	159 852	94 701	-	(254 552)	-
в том числе:							
Временное электроснабжение и электроосвещение строительной площадки (1518, 1515, 1520, 1522)	5241	за 2024г.	-	1 876	-	(1 876)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Временные внутриплощадочные дороги корпус 11 (1518)	5242	за 2024г.	-	6 901	-	(6 901)	-
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Подъезд к строительной площадке корпус 11 (1518)	5243	за 2024г.	-	349	-	(349)	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Временное ограждение строительной площадки корпус 11 (1518)	5244	за 2024г.	-	359	-	(359)	-
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-

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	3 832	-
в том числе:			
Временные внутриплощадочные дороги	5261	3 306	-
Временный въезд-выезд с Колпинского шоссе	5262	526	-
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	3 337	3 337	3 337
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	1 889 914	2 500 590	2 502 607
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	1 889 000	2 466 152	2 466 152
	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	первоначальная стоимость	накопленная корректура	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости 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.	-	-	15 000	-	-	-	-	15 000	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	15 000	-	-	-	-	15 000	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	15 000	-	-	-	-	15 000	-
	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:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	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.	30 820 723	-	30 820 723	23 320 802	(8 876 800)	-	-	-	X	45 264 725	-	45 264 725	
	5420	за 2023г.	25 544 114	-	25 544 114	5 672 569	(395 960)	-	-	-	X	30 820 723	-	30 820 723	
	5401	за 2024г.	-	-	-	3 651	(2 601)	-	-	-	(1 050)	-	-	-	
	5421	за 2023г.	-	-	-	361	(55)	-	-	-	(306)	-	-	-	
	5402	за 2024г.	-	-	-	-	(406 704)	-	-	-	967 451	560 747	-	560 747	
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5403	за 2024г.	74	-	74	84 871	(58 901)	-	-	-	-	26 044	-	26 044	
	5423	за 2023г.	74	-	74	-	-	-	-	-	-	74	-	74	
	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5405	за 2024г.	204 087	-	204 087	191 697	(337 324)	-	-	-	-	58 460	-	58 460	
	5425	за 2023г.	13 574	-	13 574	190 513	-	-	-	-	-	204 087	-	204 087	
	5406	за 2024г.	-	-	-	37 805	(37 805)	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2024г.	6 429 108	-	6 429 108	6 017 626	(1 512 008)	-	-	-	(772 816)	10 161 910	-	10 161 910	
	5427	за 2023г.	1 506 388	-	1 506 388	5 308 124	(385 710)	-	-	-	306	6 429 108	-	6 429 108	
5408	за 2024г.	24 187 454	-	24 187 454	16 985 152	(6 521 457)	-	-	-	(193 585)	34 457 564	-	34 457 564		
5428	за 2023г.	24 024 078	-	24 024 078	173 571	(10 195)	-	-	-	-	24 187 454	-	24 187 454		

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	-	-	20 081
в том числе:				
Земельные участки, право собственности на которые не зарегистрировано	5441	-	-	20 081
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	44 284 057	30 820 078	24 281 702
в том числе:				
Земельные участки, переданные в залог	5446	34 174 295	24 186 883	22 761 740
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5447	10 051 302	6 429 108	1 506 388
Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ)	5448	58 460	204 087	13 574

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	выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
							погашение	списание на финансовый результат					восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	2 955 866	-	3 781 952	-	-	-	-	(6 737 818)	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	4 314 690	-	5 199 536	-	-	-	-	(6 558 360)	-	-	2 955 866	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долежниками	5505	за 2024г.	2 955 866	-	3 781 952	-	-	-	-	(6 737 818)	X	X	2 955 866	-
	5525	за 2023г.	4 314 690	-	5 199 536	-	-	-	-	(6 558 360)	X	X	2 955 866	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	8 359 077	-	6 657 752	-	(10 829 109)	-	(3 295)	6 737 818	-	-	10 925 538	(3 295)
в том числе:	5530	за 2023г.	1 424 917	-	3 825 796	-	(3 449 996)	-	-	6 558 360	-	-	8 359 077	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	1 209	-	203 006	-	(202 374)	-	-	-	-	-	1 841	-
	5531	за 2023г.	468	-	849	-	(108)	-	-	-	-	-	1 209	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	1 760 369	-	3 501 405	-	(3 592 726)	-	(3 295)	-	-	-	1 659 048	(3 295)
	5532	за 2023г.	1 415 135	-	3 794 017	-	(3 448 783)	-	-	-	-	-	1 760 369	-
Прочая	5513	за 2024г.	39 139	-	23 106	-	(6 841)	-	-	-	-	-	55 404	-
	5533	за 2023г.	9 268	-	30 930	-	(1 059)	-	-	-	-	-	39 139	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2024г.	-	-	23 207	-	-	-	-	-	X	X	23 207	-
	5534	за 2023г.	15	-	-	-	(15)	-	-	-	X	X	-	-
Расчеты по страхованию и обеспечению	5515	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5535	за 2023г.	31	-	-	-	(31)	-	-	-	X	X	-	-
Расчеты с долежниками	5516	за 2024г.	6 558 360	-	2 905 499	-	(7 027 168)	-	-	6 737 818	X	X	9 174 509	-
	5536	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	6 558 360	X	X	6 558 360	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам	5517	за 2024г.	-	-	1 529	-	-	-	-	-	X	X	1 529	-
	5537	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	11 314 943	-	10 439 704	-	(10 829 109)	-	(3 295)	X	-	-	10 925 538	(3 295)
	5520	за 2023г.	5 739 607	-	9 025 332	-	(3 449 996)	-	-	X	-	-	11 314 943	-

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	3 295	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	3 295	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	35 963 701	21 217 723	-	(6 697 634)	-	(10 332 614)	-	-	40 151 176
	5571	за 2023г.	32 386 684	11 364 250	-	(334 873)	-	(7 452 360)	-	-	35 963 701
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	7 384 065	4 612 935	-	(5 956 134)	-	-	-	-	6 040 866
	5572	за 2023г.	2 222 251	5 161 814	-	-	-	-	-	-	7 384 065
займы	5553	за 2024г.	3 024 550	1 294 900	-	(741 500)	-	(3 429 950)	-	-	148 000
	5573	за 2023г.	2 516 650	507 900	-	-	-	-	-	-	3 024 550
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2024г.	22 599 220	11 527 936	-	-	-	(164 846)	X	X	33 962 310
	5575	за 2023г.	23 333 093	495 000	-	(334 873)	-	(894 000)	X	X	22 599 220
обязательства перед дольщиками	5556	за 2024г.	2 955 866	3 781 952	-	-	-	(6 737 818)	X	X	-
	5576	за 2023г.	4 314 690	5 199 536	-	-	-	(6 558 360)	X	X	2 955 866
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	9 881 836	5 737 667	475 024	(6 932 054)	-	10 332 614	-	-	19 495 087
	5580	за 2023г.	2 007 701	1 029 064	295 160	(902 439)	(10)	7 452 360	-	-	9 881 836
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	3 266 700	3 053 972	-	(4 458 239)	-	164 846	-	-	2 027 279
	5581	за 2023г.	2 003 109	1 007 912	-	(638 311)	(10)	894 000	-	-	3 266 700
авансы полученные	5562	за 2024г.	16 528	45 428	-	(16 528)	-	-	-	-	45 428
	5582	за 2023г.	-	16 528	-	-	-	-	-	-	16 528
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	4 006	15 150	-	(4 006)	-	-	-	-	15 150
	5583	за 2023г.	4 592	4 006	-	(4 592)	-	-	-	-	4 006
кредиты	5564	за 2024г.	35 624	-	475 024	(480 836)	-	-	-	-	29 812
	5584	за 2023г.	-	-	295 160	(259 536)	-	-	-	-	35 624
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	3 429 950	-	-	3 429 950
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	286	126 806	-	(286)	-	-	-	-	126 806
	5586	за 2023г.	-	286	-	-	-	-	-	-	286
обязательства перед дольщиками	5567	за 2024г.	6 558 360	2 495 925	-	(1 971 827)	-	6 737 818	X	X	13 820 276
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	6 558 360	X	X	6 558 360
расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2024г.	332	386	-	(332)	-	-	X	X	386
	5588	за 2023г.	-	332	-	-	-	-	X	X	332

Итого	5550	за 2024г.	45 845 537	26 955 390	475 024	(13 629 688)	-	X	-	59 646 263
	5570	за 2023г.	34 394 385	12 393 314	295 160	(1 237 312)	(10)	X	-	45 845 537

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	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	1 504	348
Расходы на оплату труда	5620	11 374	5 547
Отчисления на социальные нужды	5630	3 554	1 680
Амортизация	5640	2 011	2 138
Прочие затраты	5650	1 247 062	397 035
Итого по элементам	5660	1 265 505	406 748
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(586 717)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	678 788	406 748

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

7. Оценочные обязательства

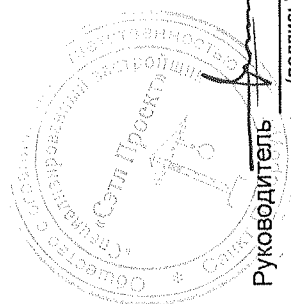
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	343	400 715	(283 778)	(2)	117 278
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	343	1 163	(852)	(2)	652
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 4 к.н. 1500)	5702	-	240 627	(174 926)	-	65 701
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 3 к.н. 1502)	5703	-	158 925	(108 000)	-	50 925

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	5 677 185	7 166 261	4 008 635
в том числе:				
Аккредитивы	5801	174 595	356 445	474 896
Экспроу-счета	5802	5 385 217	6 809 816	3 533 739
Залог	5803	45 000	-	-
Обеспечительные платежи	5804	72 372	-	-
Выданные - всего	5810	47 391 272	43 136 151	29 386 245
в том числе:				
Залог	5811	47 391 272	43 136 151	29 386 245

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	-	-



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

26 февраля 2025 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
в годовой бухгалтерской отчетности
за 2024 год**

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Проект» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810787614, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1207800014510.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

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

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 522.

По состоянию на 31.12.2024 г. в собственности Общества 80 земельных участков балансовой стоимостью 34 457 564 тыс. руб., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Шушары, Колпинское шоссе (Детскосельский) Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 10-15 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;
- сдача имущества в аренду;
- операции с недвижимостью;
- 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:

- № 78-016-0621-2022 от 12.04.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 2) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1507);
- № 78-016-0623-2022 от 13.04.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус 4) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1502);
- № 78-016-0622-2022 от 13.04.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания (корпус 3) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1500);
- № 78-016-0662-2022 от 13.12.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус 6) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1530);
- № 78-016-0663-2022 от 13.12.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус 5) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1496);
- № 78-016-0641-2022 от 12.09.2022 г. (дошкольная образовательная организация на 220 мест на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1498);
- № 78-016-0700-2023 от 17.07.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 8) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1527);
- № 78-016-0737-2023 от 01.12.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 9) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1522);
- № 78-016-0739-2023 от 04.12.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 10) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1520);
- № 78-016-0717-2023 от 27.09.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 12) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1515);
- № 78-016-0740-2023 от 07.12.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 11) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1518).

В августе 2024 г. получены разрешения на ввод в эксплуатацию и начаты передачи - помещений дольщикам, малоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, Корпусы 3, 4 (78-16-13-2024 от 28.08.2024 г., 78-16-14-2024 от 28.08.2024 г.).

Также получено разрешение на ввод в эксплуатацию дошкольной образовательной организации на 220 мест, на земельном участке с кадастровым номером № 78:4260018305:1498 (№ 78-16-16-2024 от 04.09.2024 г.) и передано по договору дарения № 44-2024/УРИ от 25.12.2024 г. в собственность Санкт-Петербурга:

- Дошкольная образовательная организация, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, поселок Шушары, территория Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 127, корпус 2, строение 1, кадастровый номер 78:42:0018305:2977;
- Земельный участок, кадастровый номер 78:42:0018305:1498.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2024 г. – 5 человек;
- за 2023 г. – 3 человека;
- 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, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы;
- 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, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

Объекты недвижимого имущества, учитываемые Организацией в составе основных средств, предназначенные исключительно для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе инвестиционной недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Финансовые вложения

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

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

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

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

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

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

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

В составе финансовых вложений также учитывается стоимость имущественного права требования, приобретенного Организацией (дольщиком) на основании заключенного

договора долевого участия в строительстве в целях последующей перепродажи третьим лицам.

10. Прочие внеоборотные активы

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

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

11. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки 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 инвестиционным договорам, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

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

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

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

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

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

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

12. Расходы 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».

13. 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.

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация 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.
- косвенные налоги.

15. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

16. 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).

17. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

19. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в 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 объект). Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы»

20. 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 относится 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.

21. 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

22. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

23. 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.

24. Финансовые вложения

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

В составе финансовых вложений Организацией отражены:

тыс.руб.

Группа финансовых вложений	Долгосрочные финансовые вложения			Краткосрочные финансовые вложения		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	-	-	-	15 000	-	-
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется	-	-	-	-	-	-

25. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».
- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.
- затраты застройщика по строительству 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 1 665 753 тыс. руб.,

-на 31.12.2023 г. в размере 1 760 369 тыс. руб.,

-на 31.12.2022 г. в размере 1 415 135 тыс. руб.

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

26. 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	10 506	208	20 301	-	-	9 605
Прочие РБП	-	700	-	700	-	9 605
ИТОГО	10 506	908	20 301	700	0	9 605

27. 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.

28. 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.

29. Долгосрочные обязательства

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

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе 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. 33 962 310 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 25 555 086 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 27 647 783 тыс. руб.

30. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2024 г.	4 612 935	1 294 900
2023 г.	5 161 814	507 900
2022 г.	2 222 251	1 893 600

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2024 г.	5 956 134	741 500
2023 г.	-	-
2022 г.	-	252 000

тыс. руб.

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

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.24 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.22 г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «Сэтл»	Руб.	15.10.2025	339 600	1 081 100	1 081 100
ООО «Сэтл»	Руб.	02.12.2025	3 085 350	1 790 450	1 282 550
ООО «Сэтл»	Руб.	14.07.2026	148 000	148 000	148 000
ООО «Сэтл»	Руб.	01.06.2025	5 000	5 000	5 000
Итого:	Х	Х	3 577 950	3 024 550	2 516 650
В том числе со сроком погашения до			3 429 950	-	-

тыс. руб.

1 года					
<i>Кредиторы:</i>					
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Руб.	26.06.2026	5 675 479	7 384 065	2 222 251
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Руб.	31.03.2028	365 387	-	-
Итого:	X	X	6 040 866	7 384 065	2 222 251
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

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

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

- за 2024 г. в сумме 424 099 тыс. руб.;
- за 2023 г. в сумме 241 024 тыс. руб.;
- за 2022 г. в сумме 29 441 тыс. руб.

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

- на 31 декабря 2024 г. 29 812 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2023 г. 30 801 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2022 г. 0 тыс. руб.

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-148 беспроцентного займа от 09.10.2020 г.	741 400
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-165 беспроцентного займа от 02.12.2020 г.	174 650
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-232 беспроцентного займа от 14.07.2021 г.	152 000
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00XX0 от 26.06.2024 г.	1 557 268
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJPMF от 15.02.2023 г.	415 084
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJQMF от 31.01.2023 г.	461 108
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJRMF от 15.02.2023 г.	696 494
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJSMF от 15.02.2023 г.	158 650
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00MY3 от 25.09.2023 г.	599 767
Итого	X	4 956 421

31. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» на срок не более 3-х месяцев.

тыс. руб.

Показатели	2024 год	2023 год	2022 год
Размещено на депозитных счетах	2 173 500	-	33 000
Возвращено с депозитных счетов	2 050 000	-	33 000
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	123 500	-	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 303	-	10

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2024г. в сумме 123 500 тыс. руб.;

32. Информация, связанная с полученными и 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
Детскосельский-1 (Univer city), ДОО 2 (220 м), уч.21 (:1513)
Детскосельский-1 (Univer city), СОШ (825 м), уч. 22 (:1514)
Детскосельский-1 (Univer city), Очередь 8, уч.9 (:1522)
Детскосельский-1 (Univer city), Паркинг 1, уч.18 (:1504)
Детскосельский-1 (Univer city), Паркинг 2, уч.17 (:1505)
Детскосельский-1 (Univer city), Паркинг 3, уч.16 (:1494)
Детскосельский-1 (Univer city), Паркинг 4, уч.19 (:1511)
Детскосельский-1, Очередь 1, уч.6 (:1502), Корпус 3
Детскосельский-1, Очередь 10, уч.11 (:1518), Корпус 11
Детскосельский-1, Очередь 11, уч.12 (:1515), Корпус 12
Детскосельский-1, Очередь 2, уч.5 (:1500), Корпус 4
Детскосельский-1, Очередь 3, уч.4 (:1496), Корпус 5
Детскосельский-1, Очередь 4, уч.3 (:1530), Корпус 6
Детскосельский-1, Очередь 5, уч.2 (:1527), Корпус 8
Детскосельский-1, Очередь 6, уч.8 (:1507), Корпус 2
Детскосельский-1, Очередь 9, уч.10 (:1520), Корпус 10

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.

33. 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:		
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	(136 427)	127 082
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:		
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	27 285	(25 416)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(52 884)	(4)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	100 273	(25 420)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:		
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	80 169	11
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	20 104	-
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	-	(25 431)

34. 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.

35. 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. 13 820 276 тыс. руб.

- на 31 декабря 2023г. 6 558 360 тыс. руб.

- на 31 декабря 2022г. 0 тыс. руб.

36. 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.

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

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленно й 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.
Детскосельский, этап 1, очередь 1, уч. 6 (:1502), корпус 3	297 202	15 168	223 984	247 022	12 607
Детскосельский, этап 1, очередь 2, уч. 5 (:1500), корпус 4	390 010	90 516	268 604	299 525	69 515
Детскосельский, этап 1, очередь 3, уч. 4 (:1496), корпус 5	354 348	160 488	354 348	195 855	88 705
Детскосельский, этап 1, очередь 4, уч. 3 (:1530), корпус 6	283 235	157 594	283 235	170 959	95 123
Детскосельский, этап 1, очередь 5, уч. 2 (:1527), корпус 8	115 345	58 812	115 345	88 356	45 051
Детскосельский, этап 1, очередь 6, уч. 8 (:1507), корпус 2	73 563	22 463	73 563	67 040	20 471
Детскосельский, этап 1, очередь 11, уч. 12 (:1515), корпус 12	73 518	73 518	73 518	73 518	73 518
Итого	1 587 251	578 559	1 392 597	1 142 275	404 990

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	843 764	589 398
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду	217	705
Реализация квартир и нежилых помещений	12 973	-
Реализация построенных сетей	168 954	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	1 025 907	590 103

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	405 000	385 710

Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду	328	1 212
Реализация квартир и нежилых помещений	9 539	-
Реализация построенных сетей	148 710	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	563 577	386 922

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2024год		2023год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	22 303	22 303	30 322	30 322
Расходы после сдачи объекта строительства	-	129	-	-
Налоги и сборы	-	3 451	-	-
Доходы (расходы) от продаже запасов, приобретенных у других лиц	7 130 429	7 128 170	-	-
Оценка имущества	-	757	-	360
Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств (корректировка оценочного обязательства по расходам по достройке жилого дома)	-	75 597	-	-
Создание резерва по сомнительным долгам	-	3 295	-	-
Возмещение причиненных убытков	33 612	(9 790)	8 485	10 195
Стоимость переданного безвозмездно имущества	-	397 165	-	-
Штрафы	-	-	-	59
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	-	-	10	-
Прочие расходы	-	554	-	18
Итого	7 186 344	7 621 631	38 817	40 954

39. Учет договоров аренды у арендодателя

В 2024г. Организация выступала арендодателем по заключенным договорам аренды следующих объектов:

Объекты операционной аренды	Объекты неоперационной (финансовой) аренды
- земельные участки; - здания	-

40. 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 «Биран» (ликвидировано 25.12.2024г.)
ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)
ООО «М.Проект» (ликвидировано 27.12.2024г.)
ООО «Московское шоссе 13»
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 Девелопмент»
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

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

Наименование показателя	Код	За отчетный период (2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 954 857	1 294 900
В том числе	4311	4 954 857	1 294 900
Получение кредитов и займов			
Платежи - всего	4320	(5 743 143)	(741 500)
В том числе	4323	(5 743 143)	(741 500)
Возврат кредитов и займов			
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(788 286)	553 400
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	132 920	553 400

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

тыс. руб.						
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	Сальдо на 31.12.24 г., Кт
ООО «Сэтл Эстейт»						
Договор аренды	-	-	824	824	-	-
ООО «Сэтл Групп»						
Договора на оказание услуг	-	28 160	81 712	53 746	-	194
ООО «Сэтл»						
Договора займа (полученные)	-	3 024 550	741 500	1 294 900	-	3 577 950
ООО «КБ «Петербургская недвижимость»						
Договора на оказание услуг	-	105	2 732	12 335	-	9 708
ООО «Сэтл Сити»						
Договор купли-продажи	-	3 200	-	-	-	3 200
Агентский договор	-	59	-	-	-	59
ООО «Сэтл Строй»						
Агентский договор	-	734 586	83 368	786 678	-	1 437 896
Договора на оказание услуги технического заказчика	-	44 729	146 881	158 886	-	56 734
Договор купли-продажи	-	251	71 580	107 494	-	36 165
Договор подряда	737 200	-	6 187 912	6 617 302	307 810	-
ООО «АБ «Сэтл Сити»						
Договора на оказание услуг	33 216	-	3 400	3 400	33 216	-
ООО «ИК «Сэтл»						
Договора ДДУ	-	-	(3 600)	(3 600)	-	-
Агентский договор	-	22	-	17	-	39
ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»						
Агентский договор	-	27 683	245 067	283 645	-	66 261
ООО «ПНПро»						
Договора на оказание услуг	-	50	325	300	-	25
ИТОГО	770 116	3 863 395	7 561 701	9 315 927	341 026	5 188 231

41. 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 и иных обязательных платежей в

соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

№ п/п	Виды вознаграждений	тыс. руб.	
		2024 г.	2023 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	6	35

42. 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.

43. 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.

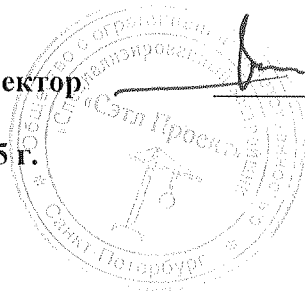
Общество считает, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на её способность продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

44. 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

«26» февраля 2025 г.



Еременко И.А.