

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Коды	
		0710001	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2024
Форма по ОКУД		35362120	
ИНН		7810747019	
по ОКВЭД 2		71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС		12300	16
по ОКЕИ		384	

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

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 611

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Алексеева и партнеры"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

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	126	-	54
	в том числе:				
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	10 166	-	1
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	10 166	-	1
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	34 489	34 489	-
	Долговые ценные бумаги	11701	34 489	34 489	-
	Отложенные налоговые активы	1180	200 005	247 365	141
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	244 786	281 854	196
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	19 223 391	15 863 511	7 078 135
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	5 864 554	6 007 504	3 758 961
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	5 864 554	6 007 504	3 758 961
	Прочие	12103			
	Краткосрочные	12104	8 504 067	6 573 918	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	8 504 067	6 573 918	-
	Прочие	12106			

	Материалы	12107	-	-	-
	Товары	12108	-	-	-
	Готовая продукция	12109	725 451	-	-
	Основное производство	12110	1 632 421	437 826	13 584
	Расходы будущих периодов	12111	1 892	15 501	33 371
	Земельные участки под строительство	12112	2 495 006	2 828 762	3 272 219
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	307 474	90 074	1 242
5.1	Дебиторская задолженность	1230	36 777 761	18 153 338	6 520 340
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	30 383 056	14 364 945	5 628 069
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	2 934	1 378	-
	Расчеты с дольщиками	12303	26 686 722	11 648 067	5 628 069
	Прочие	12304	3 693 400	2 715 500	-
	Краткосрочные:	12305	6 394 705	3 788 393	892 271
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	8 054	121	-
	Расчеты с дольщиками	12307	3 947 931	1 616 425	-
	Прочие	12308			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	2 412 891	2 168 658	891 598
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	5 864	64	522
	Расчеты по налогам и сборам	12311	786	27	84
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12314	19 179	3 098	67
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 469 339	156 183	290
	в том числе:				
	Касса организации	12501	21	-	-
	Расчетные счета	12502	180 818	6 983	290
	Депозитные счета	12503	3 288 500	149 200	-
	Прочие оборотные активы	1260	4 836 293	2 641 461	534 498
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	1
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	4 836 293	2 641 460	534 497
	Итого по разделу II	1200	64 614 258	36 904 567	14 134 505
	БАЛАНС	1600	64 859 044	37 186 421	14 134 701

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	39 750	39 750	39 750
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	100 000	100 000	100 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 580	27 800	27 503
	Итого по разделу III	1300	144 330	167 550	167 253
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	11 124 017	9 492 384	7 268 729
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 887 917	9 490 484	6 817 029
	Долгосрочные займы	14102	2 236 100	1 900	451 700
	Отложенные налоговые обязательства	1420	25 536	134 865	3
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	26 686 722	11 648 067	5 628 070
	Обязательства перед дольщиками	14501	26 686 722	11 648 067	5 628 070
	Итого по разделу IV	1400	37 836 275	21 275 316	12 896 802
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	8 232	63 348	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	22	63 348	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	8 210	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	6 835 596	1 815 638	1 070 569
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 068 763	1 286 153	838 710
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	18 625	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 353 779	98 346	7 684
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	352	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	309	89	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	3 826 300	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	567 468	431 051	224 175
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	73 196	683 597	77
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	763	45	77
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	72 433	683 552	-
	Прочие обязательства	1550	19 961 415	13 180 972	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	19 961 415	13 180 972	-
	Итого по разделу V	1500	26 878 439	15 743 555	1 070 646
	БАЛАНС	1700	64 859 044	37 186 421	14 134 701

Руководитель

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2024
35362120		
7810747019		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	10 587 057	2 106 963
6	Себестоимость продаж	2120	(2 909 471)	(2 051 029)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 677 586	55 934
6	Коммерческие расходы	2210	(189 275)	-
6	Управленческие расходы	2220	(37 895)	(14 809)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 450 416	41 125
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	15 426	16 749
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	23 587	322
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(97 404)	(57 683)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 392 025	513
	Налог на прибыль	2410	(1 415 243)	(216)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 477 212)	(112 579)
	отложенный налог на прибыль	2412	61 968	112 363
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 976 782	297

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	5 976 782	297
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


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

21 марта 2025 г.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.		Коды	
Организация	Форма по ОКУД	0710004	
Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"	по ОКПО	35362120	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7810747019	
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПП / ОКФС	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

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	39 750	-	100 000	-	27 503	167 253
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	297	297
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	297	297
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	39 750	-	100 000	-	27 800	167 550
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 976 782	5 976 782
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 976 782	5 976 782
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(6 000 000)	(6 000 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(6 000 000)	(6 000 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	39 750	-	100 000	-	4 580	144 330

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	144 330	167 550	167 253



Руководитель
Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
35362120		
7810747019		
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	18 792 751	11 581 799
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 382 167	2 003
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ	4114	17 397 983	11 564 547
НДС (сальдо)	4115	11 434	-
прочие поступления	4119	1 167	15 249
Платежи - всего	4120	(14 943 316)	(13 756 588)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 955 417)	(8 380 415)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 880)	(1 437)
процентов по долговым обязательствам	4123	(329 942)	(1 059 304)
налога на прибыль организаций	4124	(234 694)	(19 780)
НДС (сальдо)	4125	-	(1 570 502)
выдача беспроцентного займа	4126	(977 900)	(2 715 500)
прочие платежи	4129	(436 483)	(9 650)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 849 435	(2 174 789)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 788	-
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	5 788	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(34 489)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(34 489)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	5 788	(34 489)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	13 574 294	11 754 385
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	13 574 294	11 754 385
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	(14 116 361)	(9 389 214)
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	(2 173 700)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(11 942 661)	(9 389 214)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(542 067)	2 365 171
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 313 156	155 893
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	156 183	290
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 469 339	156 183
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	126	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товарный знак "PULSE PREMIER"	5101	за 2024г.	-	-	126	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
									126	-
									-	-
									-	-
									126	-
									-	-

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		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не 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.	-	126	-	(126)	-
	5190	за 2023г.	54	-	(54)	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	126	-	(126)	-
	5191	за 2023г.	54	-	(54)	-	-
Товарный знак "PULSE PREMIER"							



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

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 в том числе:	5240	за 2024г.	-	14 699	(4 533)	(10 166)	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
Пост помывки колёс "Каскад Профи" с системой подогрева воды и транспортной эстакадой	5241	за 2024г.	-	766	-	(766)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Временное ограждение строительной площадки -5105	5242	за 2024г.	-	573	-	(573)	-
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Строительная площадка ДОО -5095	5243	за 2024г.	-	8 826	-	(8 826)	-
	5253	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 в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	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 баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	41 192	41 192	24 463
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Еременко Илья
Анатолевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

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 коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	34 489	-	-	-	-	-	-	34 489	-
	5311	за 2023г.	-	-	34 489	-	-	-	-	34 489	-
в том числе: Простой вексель №2020039000000049 Банк ВТБ ПАО	5302	за 2024г.	34 489	-	-	-	-	-	-	34 489	-
	5312	за 2023г.	-	-	34 489	-	-	-	-	34 489	-
	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	34 489	-	-	-	-	-	-	34 489	-
	5310	за 2023г.	-	-	34 489	-	-	-	-	34 489	-

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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель
Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачей)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2024г.	16 413 301	(549 790)	15 863 511	9 554 587	(6 204 425)	-	-	9 718	X	19 763 464	(540 073)	19 223 391
	5420	за 2023г.	7 078 135	-	7 078 135	9 353 359	(18 193)	-	-	(549 790)	X	16 413 301	(549 790)	15 863 511
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	301	(301)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	323	(323)	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	(360 661)	-	(538 379)	1 624 491	1 263 830	(538 379)	(538 379)	725 451
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	437 826	-	437 826	1 662 850	-	-	-	(468 255)	1 632 421	1 632 421	-	1 632 421
	5425	за 2023г.	13 584	-	13 584	424 242	-	-	-	-	437 826	437 826	-	437 826
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	15 501	-	15 501	-	(13 609)	-	-	-	1 892	1 892	-	1 892
	5426	за 2023г.	33 371	-	33 371	-	(17 870)	-	-	-	15 501	15 501	-	15 501
Затраты застройщика по строительству по дду	5407	за 2024г.	13 131 212	(549 790)	12 581 422	7 891 436	(5 829 827)	-	548 097	(822 507)	14 370 315	(1 694)	(1 694)	14 368 621
	5427	за 2023г.	3 758 961	-	3 758 961	8 928 794	-	-	(549 790)	443 457	13 131 212	(549 790)	(549 790)	12 581 422
Земельные участки под строительство	5408	за 2024г.	2 828 762	-	2 828 762	-	(27)	-	-	(333 729)	2 495 006	2 495 006	-	2 495 006
	5428	за 2023г.	3 272 219	-	3 272 219	-	-	-	-	(443 457)	2 828 762	2 828 762	-	2 828 762

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	-	237 300	237 300
в том числе:				
Земельные участки под строительство	5441	-	237 300	237 300
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	2 227 724	1 890 176	2 333 633
в том числе:				
Земельные участки под строительство	5446	2 227 724	1 890 176	2 333 633



Руководитель Евменко Илья
Анатолевич
 (расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

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 сомнитель- ным долгам	поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	слисание на финансовый результат						восста- новление резерва
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	14 364 945	-	36 845 435	-	(17 039 478)	-	-	(3 787 846)	-	-	30 383 056	-
в том числе:	5521	за 2023г.	5 628 069	-	22 513 871	-	(12 160 570)	-	-	(1 616 425)	-	-	14 364 945	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчёты с долевыми	5505	за 2024г.	11 648 067	-	35 865 979	-	(17 039 478)	-	-	(3 787 846)	X	X	26 686 722	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	5525	за 2023г.	5 628 069	-	19 796 993	-	(12 160 570)	-	-	(1 616 425)	X	X	11 648 067	-
	5506	за 2024г.	1 378	-	1 556	-	-	-	-	-	X	X	2 934	-
Беспроцентный займ	5526	за 2023г.	-	-	1 378	-	-	-	-	-	X	X	1 378	-
	5507	за 2024г.	2 715 500	-	977 900	-	-	-	-	-	X	X	3 693 400	-
	5527	за 2023г.	-	-	2 715 500	-	-	-	-	-	X	X	2 715 500	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	3 788 645	(252)	1 558 884	-	(2 740 222)	(152)	(44)	3 787 846	-	-	6 401 494	(6 789)
в том числе:	5530	за 2023г.	892 271	-	1 674 662	-	(394 710)	(3)	(252)	1 616 425	-	-	3 788 645	(252)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	64	-	5 800	-	-	-	-	-	-	-	5 864	-
	5531	за 2023г.	522	-	64	-	(522)	-	-	-	-	-	64	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	2 168 910	(252)	1 072 017	-	(827 588)	(152)	(44)	-	-	-	2 419 680	(6 789)
	5532	за 2023г.	891 598	-	1 670 630	-	(393 315)	(3)	(252)	-	-	-	2 168 910	(252)
Прочая	5513	за 2024г.	3 125	-	18 374	-	(1 534)	-	-	-	-	-	19 965	-
	5533	за 2023г.	151	-	3 847	-	(873)	-	-	-	-	-	3 125	-
Расчёты с долевыми	5514	за 2024г.	1 616 425	-	454 639	-	(1 910 979)	-	-	3 787 846	X	X	3 947 931	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	1 616 425	X	X	1 616 425	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	5515	за 2024г.	121	-	8 054	-	(121)	-	-	-	X	X	8 054	-
	5535	за 2023г.	-	-	121	-	-	-	-	-	X	X	121	-
Итого	5500	за 2024г.	18 153 590	(252)	38 404 319	-	(19 779 700)	(152)	(44)	X	-	-	36 784 550	(6 789)
	5520	за 2023г.	6 520 340	-	24 188 533	-	(12 555 280)	(3)	(252)	X	-	-	18 153 590	(252)

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	6 789	-	252	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	6 789	-	252	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение		слисание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	21 140 451	48 394 186	-	-	(11 942 661)	-	(19 761 237)	-	37 810 739
	5571	за 2023г.	12 896 798	27 615 278	-	-	(6 190 653)	-	(13 180 972)	-	21 140 451
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	9 490 484	11 338 194	-	-	(11 940 761)	-	-	-	8 887 917
	5572	за 2023г.	6 817 029	8 414 308	-	-	(5 740 853)	-	-	-	9 490 484
займы	5553	за 2024г.	1 900	2 236 100	-	-	(1 900)	-	-	-	2 236 100
	5573	за 2023г.	451 700	-	-	-	(449 800)	-	-	-	1 900
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед долевыми	5555	за 2024г.	11 648 067	34 819 892	-	-	-	-	(19 781 237)	X	26 686 722
	5575	за 2023г.	5 628 069	19 200 970	-	-	-	-	(13 180 972)	X	11 648 067
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	15 059 958	6 038 835	3	(14 074 791)	-	-	19 781 238	-	26 805 243
	5580	за 2023г.	1 070 569	1 104 353	-	(295 936)	-	-	13 180 972	-	15 059 958
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	1 286 153	363 705	3	(581 098)	-	-	-	-	1 068 763
	5581	за 2023г.	838 710	727 703	-	(280 260)	-	-	-	-	1 286 153
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	18 625	-	-	-	-	-	-	18 625
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	98 346	1 255 785	-	-	-	-	-	-	1 354 131
	5583	за 2023г.	7 684	98 346	-	(7 684)	-	-	-	-	98 346
кредиты	5564	за 2024г.	63 348	22	-	(63 348)	-	-	-	-	22
	5584	за 2023г.	-	63 348	-	-	-	-	-	-	63 348
займы	5565	за 2024г.	-	8 210	-	-	-	-	-	-	8 210
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	431 139	566 188	-	(429 550)	-	-	-	-	567 777
	5586	за 2023г.	224 175	214 956	-	(7 992)	-	-	-	-	431 139
задолженность учредителям по выплате доходов	5567	за 2024г.	-	3 826 300	-	-	-	-	-	X	3 826 300
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Обязательства перед долевыми	5568	за 2024г.	13 180 972	-	-	(13 000 795)	-	-	-	X	19 961 415
	5588	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	19 781 238	X	13 180 972
Итого	5550	за 2024г.	36 200 409	54 433 021	3	(26 017 452)	-	-	X	X	64 615 982
	5570	за 2023г.	13 867 367	28 719 631	-	(6 486 589)	-	-	X	X	36 200 409

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	-	-	-



Руководитель _____
Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	271	323
Расходы на оплату труда	5620	7 902	997
Отчисления на социальные нужды	5630	2 141	301
Амортизация	5640	1	1
Прочие затраты	5650	4 390 156	2 064 216
Итого по элементам	5660	4 400 471	2 065 838
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 263 830)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 136 641	2 065 838

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



Руководитель Еременко Илья
Анатолевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	683 597	30 958	(641 218)	(141)	73 195
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	45	877	(18)	(141)	763
Оценочное обязательство на ожидаемые и предстоящие расходы	5702	683 552	30 081	(641 200)	-	72 433



Руководитель Еременко Илья
Анатолиевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	13 384 721	9 473 517	4 970 366
в том числе:				
аккредитивы				
закроу-счета	5801	663 026	2 587 790	522 533
Выданные - всего	5802	12 721 695	6 885 727	4 447 833
в том числе:	5810	1 875 678	1 473 336	1 918 614
Залог	5811	1 875 678	1 473 336	1 918 614



Руководитель Еременко Илья
Анатолиевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2024г.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

I. Общие сведения	2
1. Общая информация.....	2
2. Территориально обособленные подразделения	2
3. Основные виды деятельности.....	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	2
5. Информация о численности персонала.....	2
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности.....	3
6. Основа составления	3
7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	3
8. Финансовые вложения	3
9. Запасы	4
10. Дебиторская задолженность	5
11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	5
12. Уставный капитал	6
13. Кредиты и займы полученные	6
14. Оценочные обязательства	7
15. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль.....	7
16. Признание доходов	7
17. Признание расходов	8
18. Изменения в учетной политике	9
19. Документы и документооборот	9
III. Раскрытие существенных показателей	10
20. Нематериальные активы.....	10
21. Основные средства	10
22. Финансовые вложения.....	10
23. Запасы	10
24. Дебиторская задолженность	12
25. Капитал и резервы	13
26. Долгосрочные обязательства	13
27. Кредиты и займы.....	13
28. Информация, связанная с использованием денежных средств	14
29. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....	15
30. Налог на прибыль	15
31. Кредиторская задолженность	17
32. Прочие обязательства	17
33. Расходы по обычным видам деятельности	17
34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	17
35. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг, прочим доходам и расходам	18
36. Информация о связанных сторонах	19
37. Вознаграждение основному управленческому персоналу	24
38. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства	25
39. Риски хозяйственной деятельности.....	25
40. События после отчетной даты	25

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2024г:

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 1 человек в 2024 году;
- 1 человек в 2023 году;
- 1 человек в 2022 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 г. № 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 для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2023 г. № 1 УП.

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

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

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

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

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. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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);
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Кредиты и займы полученные

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

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

14. 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 среднечасовой 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.

15. 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 разниах 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.

16. 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»

17. 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 (зарботная 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.

18. 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.

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» со стоимостью более 100 000 рублей за единицу.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной (фактической) стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы накопленного обесценения.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов

в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства Организации в отношении использования такого объекта, а также других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов Организацией.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются. Организация проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно в конце отчетного периода, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности.

Организация 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% проводит проверку элементов амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость) объектов нематериальных активов на соответствие условиям их использования.

Проверка на обесценение объектов нематериальных активов осуществляется Организацией не реже одного раза в год в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В связи с началом применения с 01.01.2024г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2024 году, а одновременно корректирует балансовую стоимость активов на 31.12.2023г. (конец периода, предшествующего отчетному).

19. Документы и документооборот

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

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

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

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

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

III. Раскрытие существенных показателей

20. Нематериальные активы

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

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

21. Основные средства

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

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

22. Финансовые вложения

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

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

23. Запасы

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

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

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

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:
на 31 декабря 2024 года 2 412 891 тыс. руб.
на 31 декабря 2023 года 2 168 658 тыс. руб.
на 31 декабря 2022 года 891 598 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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

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

- от 23.12.2021г. № 78-012-0488-2021 Многоквартирного жилого дома. Многоэтажного гаража со встроенными помещениями обслуживания на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5097) 32 325 кв.м. Объект введен в эксплуатацию разрешением на ввод № 78-12-25-2023 от 28.11.2023 г.
- от 22.07.2022г. № 78-012-0505-2022 Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами. Многоуровневый гараж со встроенными помещениями обслуживания. 1, 2 этапы строительства на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5084) 94 513 кв.м. Введена в эксплуатацию 1-й этап строительства, разрешение на ввод №78-12-23-2024 от 24.12.2024
- от 30.11.2022г. № 78-012-0512-2022 Дошкольная образовательная организация на 190 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:11044) 6 650 кв.м. Введен в эксплуатацию разрешением на ввод №78-12-17-2024 от 02.11.2024
- от 30.06.2023г. № 78-012-0530-2023 Объект начального и среднего образования на 1550 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5103) 27 904 кв.м.
- от 06.10.2023г. № 78-012-0540-2023 Амбулаторно-поликлиническое учреждение на 420 посещений в смену на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:15000) 6 104 кв.м.
- от 17.01.2024 № 78-012-0552-2024 Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенным подземным гаражом на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5105) 22 934 кв.м.

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

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Стоимость (тыс. руб.)		
			На 31.12.23	На 31.12.23	На 31.12.22
78:12:0633102:5083	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	171	2 345,89	2 345,89	2 345,89
78:12:0633102:5084	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	94 513	-	-	-
78:12:0633102:5085	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	163	2 236,14	2 236,14	2 236,14
78:12:0633102:5086	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	145	1 989,21	1 989,21	1 989,21
78:12:0633102:5087	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5088	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5089	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2	-	27,43	27,43
78:12:0633102:5090	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	65	891,71	891,71	891,71
78:12:0633102:5091	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 362	18 684,86	18 684,86	18 684,86
78:12:0633102:5092	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 355	18 588,83	18 588,83	18 588,83
78:12:0633102:5093	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	159	2 181,27	2 181,27	2 181,27

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

78:12:0633102:5094	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	.144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5095	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 714	119 544,72	119 544,72	119 544,72
78:12:0633102:5096	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 640	-	-	-
78:12:0633102:5097	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	32 325	-	-	-
78:12:0633102:5099	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	481	6 598,69	6 598,69	6 598,69
78:12:0633102:5100	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5101	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5102	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5103	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	27 904	-	-	382 806,51
78:12:0633102:5104	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	433	5 940,19	5 940,19	5 940,19
78:12:0633102:5105	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	22 934	-	314 624,58	314 624,58
78:12:0633102:5106	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 321	114 153,27	114 153,27	114 153,27
78:12:0633102:5107	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 322	18 136,11	18 136,11	18 136,11
78:12:0633102:5109	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 961	-	-	-
78:12:0633102:5110	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	392	5 377,72	5 377,72	5 377,72
78:12:0633102:5111	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	19	260,65	260,65	260,65
78:12:0633102:5112	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	254	3 484,54	3 484,54	3 484,54
78:12:0633102:6349	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 503	20 619,2	20 619,2	20 619,2
78:12:0633102:6350	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	379	-	5 199,38	5 199,38
78:12:0633102:6352	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 258	30 976,81	30 976,81	30 976,81
78:12:0633102:6353	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 580	35 394,23	35 394,23	35 394,23
78:12:0633102:4251	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	13 212	-	219 000	219 000
78:12:0633102:4252	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 103	-	18 300	18 300
78:12:0633102:11043	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 951	81 640	81 640	81 640
78:12:0633102:11044	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 650	-	-	-

Обесценение отражено в сумме 540 073 тыс. руб. на 31.12.2024 года.

24. 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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 г. уставный капитал Общества составляет 39 750 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.24г.	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.
Вклад участника в имущество Общества	100 000	100 000	100 000

26. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2024 г. 26 686 722 тыс. руб.

- на 31 декабря 2023 г. 11 648 067 тыс. руб.

- на 31 декабря 2022 г. 5 628 069 тыс. руб.

27. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2024 г.	11 339 194	2 236 100
2023 г.	11 702 927	576 870
2022 г.	6 817 029	368 950

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2024 г.	11 940 761	1 900
2023 г.	9 029 472	1 026 670
2022 г.	0	136 650

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.24г.	на 31.12.23г.	на 31.12.22г.
Кредиторы:					
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.12.2027	7 626 598	9 490 484	1 076 975
Банк ВТБ ПАО	руб.	30.06.2026	0	0	5 740 054
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.03.2027	1 257 817	0	0

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Банк ВТБ ПАО	руб.	31.12.2026	3 503	0	0
Итого:	X	X	8 887 917	9 490 484	6 817 029
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0
Займодавцы:					
ООО «Сэтл Сити»	руб.	31.12.2026	212 100	1 900	451 700
ООО «Сэтл Групп»	руб.	30.04.2029	580 000	0	0
ООО «Сэтл Групп»	руб.	30.04.2029	1 444 000	0	0
Итого:	X	X	2 236 100	1 900	451 700
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0

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

- за 2024г. в сумме 274 826 тыс. руб.
- за 2023г. в сумме 982 737 тыс. руб.
- за 2022г. в сумме 159 742 тыс. руб.;

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

- на 31 декабря 2024 г. 22 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 63 348 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 0 тыс. руб.

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

Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.
		Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ООО «Сэтл Сити»	Дог. 2020-08-21 от 21.08.2020	808 730
ООО «Сэтл Групп»	Дог. СГ-1227 от 13.12.2024	0
ООО «Сэтл Групп»	Дог. СГ-1228 от 13.12.2024	0
Банк ВТБ ПАО	Дог. КС-2022/109 от 14.12.2022	28 409 331
Банк ВТБ ПАО	Дог. СНЛ/060424-240830 от 31.05.2024	5 429 583
Банк ВТБ ПАО	Дог. СНЛ/060424-240878 от 31.05.2024	646 497
Итого	X	27 353 376

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

28. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом в 2024 г. проводилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и в ПАО «БАНК ВТБ».

Показатели	тыс. руб.		
	2024 год	2023 год	2022 год
Размещено на депозитных счетах	12 311 700	12 155 100	-
Возвращено с депозитных счетов	9 172 400	12 005 900	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	3 288 500	149 200	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	13 720	15 369	-

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2024г. в сумме 13 720 тыс. руб.
- на 31.12.2023г. в сумме 149 200 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 0 тыс. руб.;

29. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

30. 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 01.01.2025г. налоговой ставки по налогу на прибыль (с 20% на 25%) Организацией на 31.12.2024г. 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:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2024 год	2023 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	7 392 025	513
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	7 392 025	513
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	1 478 405	
	в том числе:		102
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	1 478 405	102
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый доход (расход)	28 268	114
4	Доход (расход) по налогу на прибыль		216
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	27 075	112 363
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	61 968	112 363
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	34 893	-
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	(1 477 212)	(112 579)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

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

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2024 году получена прибыль до налогообложения в сумме 7 392 025 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль составила за 2024 год 1 478 405 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 1 477 212 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2024 год:

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2024	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2024
Сумма отложенного налогового актива, всего, в т.ч.:	247 366	234 632	(281 993)	200 005
Внеоборотные активы	646	113	(625)	134
Готовая продукция	-	134 595	-	134 595
Оценочные обязательства и резервы	136 711	5 314	(123 917)	18 108
Расходы будущих периодов	-	3	-	3
Резервы сомнительных долгов	51	1 655	(9)	1 697
Прочие расходы	109 958	92 952	(157 442)	45 468
Сумма отложенного налогового обязательства, всего, в т.ч.:	(134 865)	191 506	(82 177)	(25 536)
Внеоборотные активы	(134 865)	136 870	(2 077)	(72)
Готовая продукция	-	163	(24 435)	(24 272)
Прочие расходы	-	54 473	(55 665)	(1 192)
Итого:	112 501	426 138	(364 170)	174 469

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

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2024 год, тыс. Руб..
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	7 392 025
2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	1 478 405
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	27 075
5	Текущий налог на прибыль	1 477 212

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

Текущая ставка налога на прибыль 20%

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

Текущий налог на прибыль 112 579 тыс. руб.

Расшифровка отложенного налога на прибыль за 2023 год:

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

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2023	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2023
Сумма отложенного налогового актива, всего, в т.ч.:	141	247 366	(141)	247 366
Внеоборотные активы	141	646	(141)	646
Оценочные обязательства и резервы	-	136 711	-	136 711
Резервы сомнительных долгов	-	51	-	51
Прочие расходы	-	109 958	-	109 958
Сумма отложенного налогового обязательства, всего, в т.ч.:	(3)	3	(134 865)	(134 865)
Внеоборотные активы	(3)	3	(134 865)	(134 865)
Основные средства				
Итого:	138	247 369	(135 006)	112 501

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

№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2023 год, тыс. Руб..
1	Прибыль (Убыток) до налогообложения	513

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

2	Условный доход (Условный расход) по налогу на прибыль	102
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	112 363
5	Текущий налог на прибыль	112 579

31. Кредиторская задолженность

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

32. 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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

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

- на 31 декабря 2024г. 26 686 722 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023г. 13 180 972 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022г. 0 тыс. руб.

33. 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.

34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2024г. (ост сч. 46)	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.
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 2, уч.3 (:5105), Корпус 2	472 022	472 022	472 022	472 022	472 022
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.1	1 275 141	647 019	1 275 141	755 397	383 296
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.2	949 024	313 828	949 024	562 204	185 912
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 4, уч.1 (:5084), Корпус 4.1	1 005 480	892 988	1 005 480	614 483	501 990
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 4, уч.1 (:5084), Корпус 4.2	1 129 856	985 737	1 129 856	690 493	546 375
Октябрьская наб., 38, Очередь 1 (:5097), Паркинг	25 356	0	3 272	25 356	0
Октябрьская наб., 38, Очередь 1, (:5097), Корпус 1	1 096 175	0	1 498	944 725	0
Итого	5 953 054	3 311 594	4 836 293	4 064 680	2 089 595

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

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

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

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	9 782 108	2 106 963
Реализация жилых и нежилых помещений	804 949	0
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	10 587 057	2 106 963

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	2 558 529	2 051 029
Реализация жилых и нежилых помещений	360 660	0
Начисление резерва под обесценение запасов	(9 718)	0
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	2 909 471	2 051 029

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	2024год		2023 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам	-	(152)	-	(2)
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	22 611	(22 611)	268	(268)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование прочих доходов/расходов	2024год		2023 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	(28 926)	-	(8 459)
Штрафы, пени, неустойки	835	(81)	-	(1)
Доходы (расходы) от продажи прочих активов	-	-	54	(54)
Налоги и сборы	-	(7 765)	-	(255)
Признание (увеличение) оценочных обязательств, включаемое в прочие расходы	141	(30 081)	-	(47 825)
Прочие доходы и расходы	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-
Прочий НДС за счёт собственных средств	-	(63)	-	(567)
Потери и недостачи от порчи ценностей	-	-	-	-
Прочие доходы и расходы	-	(1 044)	-	-
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	-	(6 581)	-	(252)
Итого	23 587	(97 404)	322	(57 683)

36. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО "Сэтл Сити"	Юридическое лицо контролирует 100 % доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «СЭТЛ»	
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» (в стадии ликвидации)	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)	
ООО «Корпорация «Биран» (в стадии ликвидации)	
ООО «Космос» (в стадии ликвидации)	
ООО «М.Проект» (в стадии ликвидации)	
ООО «Московское шоссе13»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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 Проект»	
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 Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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.

		тыс. руб.	
	Название строки	За отчетный период (2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Платежи – всего	(14 943 316)	(1 655 881)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(12 955 417)	(256 252)
4126	выдача беспроцентного займа	(977 900)	(977 900)
4129	прочие платежи	(436 483)	(421 729)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	3 849 435	(1 655 881)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	13 574 294	212 100
4311	получение кредитов и займов	13 574 294	212 100
4320	Платежи – всего	(14 116 361)	(2 175 600)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	(2 173 700)	(2 173 700)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(11 942 661)	(1 900)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(542 067)	(1 963 500)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	3 313 156	(3 619 381)

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 представлена ниже в таблице:

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО, 7810310099	0	0	0	5	0	5
Договор купли-продажи	0	0	0	5	0	5
ИК Сэтл, 7810824947	11 000	11 028	5 400	5 561	11 400	11 589
Договора ДДУ	11 000	11 000	5 400	5 400	11 400	11 400
Агентский договор	0	28	0	161	0	189
Остров Сити Специализированный застройщик ООО, 7810781309	0	0	18	18	0	0
Договор купли-продажи	0	0	18	18	0	0
Петербургская Недвижимость КБ ООО, 7810344122	0	2 309	4 319	5 030	0	3 020
Договоры на кадастровые работы	0	2 309	4 319	5 030	0	3 020
ПНПро ООО, 7814790030	0	50	325	300	0	25
Договор на оказание услуг	0	50	325	300	0	25
Потенциал Специализированный застройщик ООО, 7810759896	0	268	0	5 864	0	6 132
Договор на компенсацию затрат	0	268	0	5 864	0	6 132
РТ ПН ЗАО, 7810524140	0	7 992	7 992	0	0	0
письмо о переводе долга	0	7 992	7 992	0	0	0
Сэтл Групп ООО, 7810245481	0	110	39 788	2 085 457	0	2 045 779
Договоры об оказании услуг	0	110	39 788	53 247	0	13 569
Договоры займа полученные	0	0	0	2 024 000	0	2 024 000
Договоры займа полученные (проценты)	0	0	0	8 210	0	8 210
Сэтл Сити ООО, 7810212380	2 715 564	679 729	1 657 780	212 377	3 693 464	212 226
Договор купли-продажи	0	0	0	126	0	126
Договор купли-продажи	64	0	0	0	64	0
Договор беспроцентного займа полученного	0	1 900	1 900	212 100	0	212 100
Договоры беспроцентных займов выданных	2 715 500	0	977 900	0	3 693 400	0
Договор купли-продажи земельного участка	0	256 252	256 252	0	0	0
Договор об оплате услуг за подключение объекта к энергосети.	0	197 427	197 427	0	0	0
Соглашения о переводе долга	0	224 150	224 301	151	0	0
Сэтл Строй ООО, 7810489897	358 035	744 967	14 711 226	14 235 318	901 478	812 502
Агентский договор на строительные работы	0	384 556	110 456	80 649	0	354 749
Договоры на оказание услуг технического заказчика	0	158 889	712 739	751 783	0	197 933
Договоры генерального подряда	347 595	201 313	13 888 031	13 402 682	891 038	259 407

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договоры на строительные работы	10 440	0	0	0	10 440	0
Договор купли-продажи спецодежды	0	199	0	146	0	345
Договоры поставки ТМЦ	0	10	0	58	0	68
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	0	0	2 054	2 054	0	0
Договор аренды офиса	0	0	2 054	2 054	0	0
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО, 7816094750	0	177 888	1 531 778	1 533 426	0	179 536
Договоры на привлечение дольщиков и покупателей	0	177 888	1 531 778	1 533 426	0	179 536
Экология и здоровье ООО, 7810020495	0	0	398	0	398	0
Договор компенсации затрат	0	0	398	0	398	0
Итого	3 084 599	1 624 341	17 961 078	18 085 410	4 606 740	3 270 814

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

тыс.руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
ИК Сэтл, 7810824947						
Договора ДДУ	11 000	11 000	0	0	11 000	11 000
Агентский договор на оказание почтовых услуг	0	8	0	20	0	28
Петербургская Недвижимость КБ ООО, 7810344122						
Договоры на оказание кадастровых услуг	0	540	585	2 354	0	2 309
ПНПро ООО, 7814790030						
Договор на оказание информационных услуг	0	0	100	150	0	50
Потенциал Специализированный застройщик ООО, 7810759896						
Договор на компенсацию энергоснабжения	0	0	0	268	0	268
РТ ПН ЗАО, 7810524140						
письмо о переводе долга	0	0	0	7 992	0	7 992
Сэтл Групп ООО, 7810245481						
Договор на оказание услуг по сопровождению кредита	0	36 246	41 996	5 750	0	0
Агентский договор на рекламные услуги	0	80	819	831	0	92
Договор о предоставлении неисключительного права на использование товарного знака	0	0	9 000	9 000	0	0
Договор на оказание услуг по выдаче сертификатов электронных ключей	0	24	408	402	0	18
Сэтл Сити ООО, 7810212380						
договор купли-продажи права на регистрацию товарного знака	0	0	64	0	64	0

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договор беспроцентного займа полученного	0	451 700	1 026 670	576 870	0	1 900
Договор беспроцентного займа выданного	0	0	810 000	0	810 000	0
Договор беспроцентного займа выданного	0	0	1 905 500	0	1 905 500	0
Договор купли-продажи земельного участка	522	0	0	522	0	0
Договор купли-продажи земельного участка	0	256 252	0	0	0	256 252
Договор об оплате услуг за подключение объекта к энергосети.	0	0	0	197 427	0	197 427
Соглашение о переводе долга	0	224 150	0	0	0	224 150
Сэтл Строй ООО, 7810489897						
Агентский договор на строительные работы	0	148 990	0	235 566	0	384 556
Договор генподряда	375 681	0	1 955 268	2 517 725	0	186 776
Договор генподряда	0	0	184 337	198 874	0	14 537
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	9 645	12 860	0	3 215
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	38 868	83 924	60 075	0	15 019
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	11 792	23 584	0	11 792
Договор на строительные работы	5 013	0	0	0	5 013	0
Договор генподряда	0	147 738	3 596 179	3 191 120	257 321	0
Договор на строительные работы	5 427	0	0	0	5 427	0
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	106 850	299 180	256 440	0	64 110
Договор генподряда	0	17 080	649 116	541 761	90 275	0
Договор на оказание услуг технического заказчика	0	0	194 258	259 011	0	64 753
Договор купли-продажи спецодежды	0	87	0	112	0	199
Договор поставки ТМЦ	0	10	0	0	0	10
Сэтл Эстейт ООО 7718666520						
Договор аренды офиса	0	0	2 054	2 054	0	0
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО, 7816094750						
Договоры на привлечение дольщиков и покупателей	0	29 827	842 228	990 289	0	177 888
Итого	397 643	1 469 450	11 623 123	9 091 057	3 084 600	1 624 341

37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Краткосрочные вознаграждения	6	6
Долгосрочные вознаграждения	-	-

В 2024 г. обществом были начислены дивиденды основному обществу:

- по результатам I-го полугодия 2024 г – 3 000 000 тыс.руб, не выплачивались;
- по результатам 9 мес. 2024 г – 3 000 000 тыс.руб, выплачены частично в сумме 2 173 700 тыс.руб.

38. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

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

Условные активы и обязательства

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.

39. 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.

40. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



Еременко И.А.

21 марта 2025 г.