



**АЛЕКСЕЕВА
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ
УСЛУГИ

Исх. № 304

от «27» марта 2025 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
за 2024 год**

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
(ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»)**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт» (ОГРН 1207800014487) (далее - Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года, а так же его финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на пункт 22 «Корректировка показателей прошлых отчетных периодов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, а именно на то, что отдельные показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах сформированы с учетом корректировок в связи с внесением изменений в учетную политику на 2024 год. В данном пункте пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о последствиях изменения учетной политики.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

**Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица,
за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых

**Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт» за 2024 год**

могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Генеральный директор (ОРНЗ 21206020173)

О.Г. Попович

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское
заключение (ОРНЗ–22006112253)

Е.В. Сукачева

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»

190020, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32

ОРНЗ 12106160774

«27» марта 2025 года.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	43352376		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7810787580		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, 514		384		
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		ИНН	7802899804		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1147847543601		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.5	Нематериальные активы	1110	-	-	76
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	76
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	143 410	237 952	8 630
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	143 410	237 952	8 630
2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	870 490	9 756	13 693
	в том числе:				
	Недвижимость сдаваемая в аренду		870 490	9 756	13 693
	Финансовые вложения	1170	-	-	5 313 890
	в том числе:				
	Акции		-	-	5 313 890
	Отложенные налоговые активы	1180	212 976	889	104
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 226 876	248 597	5 336 393
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	16 677 937	7 472 688	4 110 922
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	8 363 091	7 351 224	4 076 441
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	1 311 158	4 041 044	771 267

	Приобретение земельных участков	12103	-	-	63 174
	Приобретение земельного участка под долевое строительство	12104	7 051 933	3 310 180	3 242 000
	Краткосрочные	12105	7 951 041	120 797	34 481
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12106	7 951 041	120 797	34 481
	Основное производство	12107	362 639	-	-
	Материалы	12108	663	-	-
	Товары	12109	503	668	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	65 225	673	5 977
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	1 033
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	2	26
	НДС по приобретенным услугам	12203	65 225	671	4 918
5.1	Дебиторская задолженность	1230	13 842 373	10 346 574	4 677 365
	в том числе:				
	Долгосрочные:				
	Расчеты с дольщиками	12301	8 297 060	-	-
	Расчеты с дольщиками	12302	8 297 060	8 705 863	3 698 774
	Краткосрочные:	12303	5 545 313	-	-
	Расчеты с дольщиками	12304	3 806 315	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12305	1 450 963	1 592 000	954 832
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12306	2 993	2 483	932
	Расчеты по налогам и сборам	12307	1 063	1 790	-
	Расчеты по предоставленным займам	12305	-	-	22 767
	Расчеты по претензиям	12307	273 980	2 380	60
	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	10 000	42 057	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	5 712 411	400 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	398 521	400 000
	Акции	12403	-	5 313 890	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 876	2 180	51 662
	в том числе:				
	Касса организации	12501	4	2	-
	Расчетные счета	12502	1 872	2 178	1 662
	Депозитные счета		-	-	50 000
	Прочие оборотные активы	1260	2 067 425	764 590	279 549
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	500
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	2 067 425	764 590	279 049
	Итого по разделу II	1200	32 654 836	24 299 115	9 525 475
	БАЛАНС	1600	33 881 712	24 547 712	14 861 869

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(637 704)	(1 366)	717
	Итого по разделу III	1300	(637 604)	(1 266)	817
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	11 353 664	14 464 212	10 995 307
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 568 302	7 855 632	3 734 527
	Долгосрочные займы	14102	6 785 361	6 608 580	7 260 780
	Отложенные налоговые обязательства	1420	137	673	245
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	7 993 413	8 705 863	3 698 774
	Обязательства перед дольщиками	14501	7 993 413	8 705 863	3 698 774
	Итого по разделу IV	1400	19 347 213	23 170 748	14 694 326
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	811 186	1 124 844	21 345
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	400 000	-	-
	Краткосрочные займы	15102	400 000	1 098 600	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	3	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	16	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	7 828	18 395	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	3 339	7 849	21 345
5.3	Кредиторская задолженность	1520	309 882	253 159	145 295
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	285 121	243 460	142 640
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	6 278	5 188	219
	Расчеты по налогам и сборам	15203	17 899	4 109	2 435
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	-	253	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15205	253	2	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15206	331	146	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	521	227	87
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	521	227	87
	Прочие обязательства	1550	14 050 513	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	14 050 513	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 172 102	1 378 230	166 727
	БАЛАНС	1700	33 881 712	24 547 712	14 861 869



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2024
43352376		
7810787580		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	1 405 593	512 230
6	Себестоимость продаж	2120	(1 386 201)	(513 197)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	19 392	(967)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(4 925)	(9 960)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 467	(10 927)
	Доходы от участия в других организациях	2310	4 842 223	-
	Проценты к получению	2320	545	15 971
	Проценты к уплате	2330	-	(8 710)
	Прочие доходы	2340	148 727	14 913
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(5 854 923)	(13 219)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(848 961)	(1 972)
	Налог на прибыль	2410	211 980	390
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(330)
	отложенный налог на прибыль	2412	211 980	720
	Прочее	2460	643	(391)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(636 338)	(1 973)

8

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	-	(110)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(636 338)	(2 083)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатолевич

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Стандарт"	Идентификационный номер налогоплательщика	Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	16	12300	384
за Январь - Декабрь 2024 г.	Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	Коды	0710004	31	12	2024	43352376	7810787580	71.12.2	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Стандарт"	Идентификационный номер налогоплательщика	Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	16	12300	384
Единица измерения:	в тыс. рублей										

Форма по ОК/Д
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКФС
по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	100	-	-	-	717	817
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 083)	(2 083)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 973)	(1 973)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

корректировка в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"	3228	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
--	------	---	---	---	---	---	---	-------	-------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	100	-	-	-	(1 366)	(1 266)
3а 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(636 338)	(636 338)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(636 338)	(636 338)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	100	-	-	-	(637 704)	(637 604)

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	817	(1 973)	-	(1 156)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	(110)	(110)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	817	(1 973)	(110)	(1 266)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	717	(1 973)	-	(1 256)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	(110)	(110)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	717	(1 973)	(110)	(1 366)
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	(637 604)	(1 266)	816



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2024
43352376		
7810787580		
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	10 052 837	31 983
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	108 559	30 739
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия	4114	9 940 551	-
прочие поступления	4115	3 727	1 244
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(7 162 804)	(3 974 620)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 029 614)	(3 240 688)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 088)	(6 229)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 367 883)	(122 824)
налога на прибыль организаций	4124	(100)	(2 601)
иные налоги и сборы	4125	(33 610)	(10 461)
прочие платежи	4129	(717 509)	(591 817)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 890 033	(3 942 637)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 710	1 479
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 165	1 479
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	545	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 810)	(223 594)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 810)	(223 594)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 100)	(222 115)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 473 142	4 161 370
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 473 142	4 161 370
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	(11 360 379)	(46 100)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(11 360 379)	(46 100)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 887 237)	4 115 270
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(304)	(49 482)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 180	51 662
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 876	2 180
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еремейко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

26 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	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2024г. за 2023г.	- 82	- (5)	- -	- (68)	- -	- (9)	- -	- -	- -
в том числе:											
Прочие нематериальные активы	5101 5111	за 2024г. за 2023г.	- 82	- (5)	- -	- (68)	- -	- (9)	- -	- -	- -

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	69	(69)	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	35	(35)	-	-
Товарный знак "АСТРА ЛЭНД "	5182	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2023г.	-	35	(35)	-	-
Товарный знак "АСТРА континенталь"	5182	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2023г.	-	35	(35)	-	-



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

19 26 марта 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения							
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	255 090	(17 138)	219 186	(274 600)	34 148	(73 276)	-	-	-	199 676	(56 266)	
	5210	за 2023г.	9 092	(462)	245 998	-	-	(16 676)	-	-	-	255 090	(17 138)	
в том числе: Сооружения	5201	за 2024г.	24 214	(9 630)	-	-	-	(13 813)	-	-	-	24 214	(23 443)	
	5211	за 2023г.	9 092	(462)	15 122	-	-	(9 168)	-	-	-	24 214	(9 630)	
Другие виды основных средств	5202	за 2024г.	-	-	219 186	(96 448)	33 779	(49 325)	-	-	-	122 739	(15 546)	
	5212	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2024г.	11 529	(4 248)	-	(389)	368	(7 261)	-	-	-	11 141	(11 141)	
	5213	за 2023г.	-	-	11 529	-	-	(4 248)	-	-	-	11 529	(4 248)	
Здания	5204	за 2024г.	219 346	(3 260)	-	(177 763)	-	(2 876)	-	-	-	41 583	(6 136)	
	5214	за 2023г.	-	-	219 346	-	-	(3 260)	-	-	-	219 346	(3 260)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	18 615	(8 859)	889 663	-	-	(28 929)	-	-	-	908 278	(37 788)	
	5230	за 2023г.	18 615	(4 922)	-	-	-	(3 937)	-	-	-	18 615	(8 859)	
в том числе: Здания	5221	за 2024г.	18 615	(8 859)	889 663	-	-	(28 929)	-	-	-	908 278	(37 788)	
	5231	за 2023г.	18 615	(4 922)	-	-	-	(3 937)	-	-	-	18 615	(8 859)	

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	916 050	-	(916 050)	-
	5250	за 2023г.	-	245 998	-	(245 998)	-
в том числе:							
Расходомер ультразвуковой Sofrel LT-US	5241	за 2024г.	-	1 083	-	(1 083)	-
модификация 1 (РДС, ППИ, АП, кронштейны, монтажный к-т, ключ	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Временные сети водоснабжения	5242	за 2024г.	-	5 095	-	(5 095)	-
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание: Модельный цех №40 (4 690 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51	5243	за 2024г.	-	12 167	-	(12 167)	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание: Электронасосная на береговой ст (136,3 м2), СПб г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 38	5244	за 2024г.	-	3 083	-	(3 083)	-
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание: Складское (29 888 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 38, лит. В	5245	за 2024г.	-	26 667	-	(26 667)	-
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое здание: Производственное здание склада (123 м2), СПб г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 38	5246	за 2024г.	-	2 750	-	(2 750)	-
	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
Сооружение: Причал (1 540,1 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 38, лит. Л	5247	за 2024г.	-	14 500	-	(14 500)	-
	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 14-Н (1 222,20 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К	5248	за 2024г.	-	94 167	-	(94 167)	-
	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 17-Н (1 249,40 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К	5249	за 2024г.	-	92 083	-	(92 083)	-
	5259	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 19-Н (1 234,50 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К		за 2024г.	-	95 083	-	(95 083)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 12-Н (1 115,50 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К		за 2024г.	-	86 250	-	(86 250)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 21-Н (1 250,70 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К		за 2024г.	-	96 250	-	(96 250)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 23-Н (1 242,10 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К		за 2024г.	-	95 583	-	(95 583)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 25-Н (696,3 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К		за 2024г.	-	54 917	-	(54 917)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 6-Н (1 020,3 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К		за 2024г.	-	48 917	-	(48 917)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение: 7-Н (13,1 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К		за 2024г.	-	750	-	(750)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-

Нежилое помещение: 8-Н (11,4 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К	за 2024г.	-	667	-	(667)	-
Нежилое помещение: 9-Н (27,6 м2), Санкт-Петербург г., пр-кт Обуховской Обороны, д. 51, литера К	за 2023г.	-	1 500	-	(1 500)	-
Водопровод д. 110 мм с подклоч. к системе водоснабжения Адм. зд. 51 "БВ"	за 2024г.	-	411	-	(411)	-
Кабельные линии фидер 34-16 от ПС-34 до РТП-15	за 2023г.	-	1 628	-	(1 628)	-
Надземная кабельная линия ГПП213-РТП-15	за 2024г.	-	11 119	-	(11 119)	-
Надземная кабельная линия РТП-15-РП-55	за 2023г.	-	35 495	-	(35 495)	-
Надземная кабельная линия РТП-15-РТП-16	за 2024г.	-	12 978	-	(12 978)	-
Надземная кабельная линия РТП-15-ТП-67	за 2023г.	-	12 333	-	(12 333)	-
Подземная кабельная линия ПС-34-РТП-15	за 2024г.	-	94 820	-	(94 820)	-
Система теплоснабжения здания АБК	за 2023г.	-	1 454	-	(1 454)	-
ТП-10 (ТП-1Н)	за 2024г.	-	5 230	-	(5 230)	-
ТП-2Н	за 2023г.	-	2 567	-	(2 567)	-
ТП-3Н	за 2024г.	-	2 872	-	(2 872)	-
Трансформ. подст. КТП-100 С ТМЗ-1000 (Т1 ТП-67)	за 2023г.	-	2 768	-	(2 768)	-
Трансформатор ТСЛЗ-1000/6 УЗ (Т2 ТП -67)	за 2024г.	-	864	-	(864)	-
Компьютерная и телефонная сеть	за 2023г.	-	389	-	(389)	-
КРТПН 2*1250 кВа	за 2024г.	-	7 469	-	(7 469)	-
Лифт грузопассажирский, ПП-3488	за 2023г.	-	1 519	-	(1 519)	-
КРТПН 2*1250 кВа1	за 2024г.	-	7 174	-	(7 174)	-
Лифт грузопассажирский, П-404А	за 2023г.	-	1 519	-	(1 519)	-
Внутренняя сеть	за 2024г.	-	3 824	-	(3 824)	-
Электронная проходная	за 2023г.	-	455	-	(455)	-
Внутреннее электроснабжение 220/380В низкая сторона	за 2024г.	-	3 824	-	(3 824)	-
Нежилое помещение: 1-Н, 2-Н, 10-Н, 11-Н, 13-Н,	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-

13-Н, 16-Н, 18-Н, 20-Н, 22-Н, 24-Н, 11К (/ 2 / 1, 1 М2)	за 2023г.	-	219 346	(219 346)	-
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Прибрежная часть (Astra Marine), Очередь (3847)	за 2024г.	-	-	-	-
	за 2023г.	-	480	(480)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	10 886	480
в том числе:			
Временные сети водоснабжения	5261	10 886	-
АБК (административно-бытовой модульный комплекс) 10000*5000*5000	5262	-	480
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	870 490	9 756	13 693
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 396	855 722	855 722
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
Залог основных средств	5288	687 051	9 756	13 693



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

29 26 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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	5 313 890	-	-	(5 313 890)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Акции	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	5 313 890	-	-	(5 313 890)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	5 712 411	-	-	(5 712 411)	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	400 000	-	5 313 890	(1 479)	-	-	-	5 712 411	-
в том числе:											
Акции	5306	за 2024г.	5 313 890	-	-	(5 313 890)	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	5 313 890	-	-	-	-	5 313 890	-
Предоставленные займы	5307	за 2024г.	398 521	-	-	(398 521)	-	-	-	-	-
краткосрочные	5317	за 2023г.	400 000	-	-	(1 479)	-	-	-	398 521	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	5 712 411	-	-	(5 712 411)	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	5 713 890	-	5 313 890	(5 315 369)	-	-	-	5 712 411	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



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

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	7 472 689	-	7 472 689	9 367 046	(161 798)	-	-	-	X	16 677 937	-	16 677 937
	5420	за 2023г.	4 110 922	-	4 110 922	3 369 731	(27 965)	-	-	-	X	7 472 689	-	7 472 689
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	79 095	(78 432)	-	-	-	-	663	-	663
	5421	за 2023г.	-	-	-	309	(309)	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	668	-	668	-	(165)	-	-	-	-	503	-	503
	5423	за 2023г.	-	-	-	787	(119)	-	-	-	-	668	-	668
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	445 840	(83 201)	-	-	-	-	362 639	-	362 639
	5425	за 2023г.	-	-	-	27 537	(27 537)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5407	за 2024г.	4 161 841	-	4 161 841	5 100 358	-	-	-	-	-	9 262 199	-	9 262 199
	5427	за 2023г.	805 748	-	805 748	3 356 093	-	-	-	-	-	4 161 841	-	4 161 841
Приобретение земельных участков под доленое строительство	5408	за 2024г.	3 310 180	-	3 310 180	3 741 753	-	-	-	-	-	7 051 933	-	7 051 933
	5428	за 2023г.	3 305 174	-	3 305 174	5 006	-	-	-	-	-	3 310 180	-	3 310 180

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441		-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	6 564 190	881 049	-
в том числе:				
земельные участки	5446	6 564 190	881 049	-



Руководитель Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

28 26 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 сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	8 705 863	-	-	-	-	-	-	(408 803)	-	-	8 297 060	-
	5521	за 2023г.	3 698 774	-	11 707 462	-	(6 700 373)	-	-	-	-	-	8 705 863	-
	5502	за 2024г.	8 705 863	-	-	-	-	-	-	(408 803)	-	-	8 297 060	-
	5522	за 2023г.	3 698 774	-	11 707 462	-	(6 700 373)	-	-	-	-	-	8 705 863	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	1 640 709	-	4 955 791	62 759	(1 123 012)	-	(399 736)	408 803	-	-	5 945 050	(399 736)
	5530	за 2023г.	978 591	-	686 131	2 380	(26 704)	-	-	-	146	165	1 640 709	-
	5511	за 2024г.	2 483	-	3 398 022	-	-	-	-	408 803	-	-	3 809 308	-
	5531	за 2023г.	932	-	1 551	-	-	-	-	-	-	-	2 483	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	1 592 000	-	981 247	-	(1 122 284)	-	-	-	-	-	1 450 963	-
	5532	за 2023г.	954 832	-	652 708	-	(15 540)	-	-	-	-	-	1 592 000	-
	5513	за 2024г.	46 226	-	576 522	62 759	(728)	-	(399 736)	-	-	-	684 779	(399 736)
	5533	за 2023г.	22 827	-	31 872	2 380	(11 164)	-	-	-	146	165	46 226	-
Прочая	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2024г.	10 346 572	-	4 955 791	62 759	(1 123 012)	-	(399 736)	X	-	-	14 242 110	(399 736)
	5520	за 2023г.	4 677 365	-	12 393 593	2 380	(6 727 077)	-	-	X	146	165	10 346 572	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	399 736	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	399 736	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	описание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	23 170 075	-	176 781	(3 287 330)	-	(712 450)	-	19 347 076
	5571	за 2023г.	14 694 081	5 007 089	4 463 605	-	-	(994 700)	-	23 170 075
	в том числе:									
	5552	за 2024г.	7 855 632	-	-	(3 287 330)	-	-	-	4 568 302
	5572	за 2023г.	3 734 527	-	4 121 105	-	-	-	-	7 855 632
	5553	за 2024г.	6 608 580	-	176 781	-	-	-	-	6 785 361
	5573	за 2023г.	7 260 780	-	342 500	-	-	(994 700)	-	6 608 580
	5554	за 2024г.	8 705 863	-	-	-	-	(712 450)	-	7 993 413
	5574	за 2023г.	3 698 774	5 007 089	-	-	-	-	-	8 705 863
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5560	за 2024г.	1 378 003	14 333 732	7 887	(1 260 491)	-	712 450	-	15 171 581
	5580	за 2023г.	166 639	287 566	142 685	(213 900)	-	994 700	146	1 378 003
	в том числе:									
	5561	за 2024г.	243 460	179 104	40	(137 483)	-	-	-	285 121
	5581	за 2023г.	142 640	130 631	-	(29 811)	-	-	-	243 460
	5562	за 2024г.	5 188	2 340	-	(1 250)	-	-	-	6 278
	5582	за 2023г.	219	4 989	-	(21)	-	-	-	5 188
	5563	за 2024г.	4 111	14 041	-	-	-	-	-	18 152
	5583	за 2023г.	2 435	1 693	1	(183)	-	-	165	4 111
расчеты по налогам и взносам	5564	за 2024г.	-	400 000	-	-	-	-	-	400 000
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2024г.	1 098 600	400 000	-	(1 098 600)	-	-	-	400 000
	5585	за 2023г.	-	150 000	-	(46 100)	-	994 700	-	1 098 600
	5566	за 2024г.	399	13 338 248	-	(253)	-	712 450	-	14 050 844
	5586	за 2023г.	-	253	-	-	-	-	146	399
	5567	за 2024г.	7 849	-	-	(4 510)	-	-	X	3 339
	5587	за 2023г.	21 345	-	38 200	(51 696)	-	-	X	7 849
	5568	за 2024г.	18 395	-	7 828	(18 395)	-	-	X	7 828
	5588	за 2023г.	-	-	104 484	(86 089)	-	-	X	18 395
Проценты по долгосрочным кредитам	5569	за 2024г.	-	-	16	-	-	-	X	16
	5589	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-

Проценты по краткосрочным кредитам	за 2024г.	-	-	3	-	-	-	X	X	3
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	24 548 078	14 333 732	184 668	(4 547 821)	-	X	-	-	34 518 657
	5570	14 860 720	5 294 665	4 606 290	(213 900)	-	X	146	165	24 548 078

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)

26 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	3 383	129
Расходы на оплату труда	5620	11 436	5 187
Отчисления на социальные нужды	5630	2 768	1 394
Амортизация	5640	41 301	16 078
Прочие затраты	5650	1 332 073	500 369
Итого по элементам	5660	1 390 961	523 157
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	165	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 391 126	523 157

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



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

26 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	227	1 125	(831)	-	521
в том числе:						
Оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков	5701	227	1 125	(831)	-	521



Руководитель — Еременко Илья
Анатолиевич
 (расшифровка подписи)

26 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	3 838 570	6 891 218	3 846 449
в том числе:				
Залог	5801	1 024 415	996 771	902 625
Эскроу-счета	5802	2 814 155	5 894 447	2 943 824
Выданные - всего	5810	9 090 231	1 358 000	1 358 000
в том числе:				
Земельные участки в залоге	5811	9 090 231	1 358 000	1 358 000



Руководитель _____
 Еременко Илья
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

35 26 марта 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2024г.
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.24 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	99,99	99,999
ООО «Холдинг-Центр»	0,001	0,001
Всего:	100	100

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

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 3 человека в 2024 году;
- 2 человека 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 06.12.2011г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2023г. № 7.

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

- основные средства, инвестиционная недвижимость;
- 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.

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 прочесть 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.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

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

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

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

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

9. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 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.

11. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

12. Дебиторская задолженность

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

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в бухгалтерском балансе

отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;

- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

14. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

15. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- строящиеся объекты социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между

инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива. Сумма процентов по целевому кредиту (займу), подлежащая включению в стоимость нескольких строящихся объектов (например корпусов ЖК) распределяется между объектами пропорционально площади помещений в указанных объектах (исходя из площади, указанной в разрешении на строительство объекта).

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

Обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы признается в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, если Общество как заказчик-застройщик обязано понести дополнительные расходы в отношении этого объекта (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера и т.п.) в соответствии с проектно-сметной документацией. Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

Общество в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

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

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

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

18. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- штрафы, пени, неустойки;
- доходы от участия в других организациях;
- прочие поступления.

19. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (заработная плата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относиться 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.

Прочие расходы, в основном, включают:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

20. Учет по договорам аренды

Учет у арендатора

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

Не признается договорами аренды для целей ФСБУ 25/2018 договоры, предусматривающие (прямо или косвенно) передачу имущества для его использования организацией-получателем главным образом в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество.

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

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

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

В случаях, когда срок аренды не установлен договором (бессрочный договор), либо у Организации имеется достаточная уверенность в продлении на более длительный срок договора аренды, заключенного на срок менее 12 месяцев, Организация индивидуально оценивает срок аренды, в течение которого предполагается использовать арендуемое имущество.

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

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

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

Проверка на обесценение прав пользования активами осуществляется не реже 1 раза в год.

Учет у арендодателя

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Изменения в учетной политике

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

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 единовременно корректирует балансовую стоимость активов на 31.12.2023г. (конец периода, предшествующего отчетному).

22. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов

- Корректировки, связанные с изменениями в учетной политике в связи с началом применения ФСБУ 14/2022:

тыс. руб.

	По данным бухгалтерской отчетности за 2023 год	По данным бухгалтерской отчетности за 2024 год	Корректировка
Строка Бухгалтерского баланса на 31.12.2023			
1110 «Нематериальные активы»	137	-	(137)
1180 Отложенные налоговые активы	862	889	27
1100 «Итого по разделу I»	248 706	248 597	(110)
1600 «БАЛАНС»	24 547 822	24 547 712	(110)
1370 «Нераспределенная прибыль»	(1 256)	(1 366)	(110)
1300 «Итого по разделу III»	(1 156)	(1 266)	(110)
1700 «БАЛАНС»	24 547 822	24 547 712	(110)
Строка Отчета о финансовых результатах за Январь- Декабрь 2023 г.			
2520 «Результата от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода»	-	(110)	(110)
2500 «Совокупный финансовый результат»	(1 973)	(2 083)	(110)

III. Раскрытие существенных показателей

23. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

24. Капитальные вложения во внеоборотные активы

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

25. Финансовые вложения

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

26. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».
- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в

строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство».

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

на 31 декабря 2024 года 1 450 963 тыс. руб.

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

на 31 декабря 2022 года 954 832 тыс. руб.

27. Дебиторская задолженность

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

28. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

29. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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 (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2024 г. 7 993 413 тыс. руб.

- на 31 декабря 2023 г. 8 705 863 тыс. руб.

- на 31 декабря 2022 г. 3 698 774 тыс. руб.

30. Кредиты и займы

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2024 г.	6 567 064	1 906 078
2023 г.	3 668 870	492 500
2022 г.	3 659 528	247 550

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2024 г.	8 932 482	2 427 897
2023 г.	-	46 100
2022 г.	-	284 000

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Вал ют а	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.24г.	на 31.12.23г.	на 31.12.22г.
Кредиторы:					
ВТБ	руб	30.06.2027	2 636 298	7 855 632	3 734 527
ВТБ	руб	29.09.2028	1 932 021	-	-
ВТБ	руб	31.12.2025	400 003	-	-
Итого:	X	X	4 968 322	7 855 632	3 734 527
В том числе со сроком погашения до 1 года			400 003	-	-
Заимодавцы:					
ОАО «НЗЛ»	руб	31.03.2028 (ОАО «НЗЛ»)	-	103 900	-
ООО «Сэтл Групп»	руб	30.09.2030	1 000 000	-	-
ООО «Сэтл Групп»	руб	31.01.2025	2 798		
ООО «Сэтл Групп»	руб	17.04.2024	-	1 013 095	1 009 661
ООО «Сэтл Групп»	руб	18.04.2025	407 828	407 849	406 384
ООО «Сэтл Групп»	руб	14.03.2027	150 000	-	-
ООО «Сэтл Групп»	руб	31.01.2025	541		
ООО «Сэтл»	руб	31.12.2027	2 902 981	3 242 000	3 242 000
ООО «Сэтл»	руб	31.12.2027	773 380	773 380	430 880

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ООО «Сэтл»	руб	31.12.2027	400 000	400 000	400 000
ООО «Сэтл»	руб	31.12.2027	-	161 400	161 400
ООО «Сэтл»	руб	31.12.2027	-	47 500	47 500
ООО «Сэтл»	руб	31.12.2027	1 559 000	1 584 300	1 584 300
ООО «Сэтл»	руб	01.06.2025	-	-	-
Итого:	X	X	7 196 528	7 733 424	7 282 125
В том числе со сроком погашения до 1 года			411 167	130 144	21 345

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

- за 2024г. в сумме 830 914 тыс. руб.
- за 2023г. в сумме 579 958 тыс. руб.
- за 2022г. в сумме 242 396 тыс. руб.

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

- на 31 декабря 2024 г. 11 186 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 26 244 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 21 345 тыс. руб.

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

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ВТБ	СНЛ/060424-156549 от 28.03.2024	4 927 996
ВТБ	СНЛ/060424-390884 от 02.08.2024	1 050 000
Итого	X	5 977 996

31. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

Показатели	2024 год	2023 год	2022 год
Размещено на депозитных счетах	765 700	2 494 900	367 500
Возвращено с депозитных счетов	765 700	2 544 900	517 500
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	-	50 000
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	499	1 001	1 019

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах отражены в бухгалтерском балансе по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2023г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 50 000 тыс. руб.

32. 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.

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

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

33. Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%. В связи с изменением с 01.01.2025г. 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:	(848 961)	(1 972)
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%		-
1.2	- облагаемая по ставке 0%		-
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	169 792	394
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	169 792	394
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)		-
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(380)	(4)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль		390
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	211 980	720
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	169 413	720
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	42 567	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		-
6	Текущий налог на прибыль	-	(330)

Расшифровка отложенного налога на прибыль.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в 2024 году представлен в таблице:

(тыс. руб.)

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2024	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2024
Внеоборотные активы	14	3	(46)	(29)
Доходные вложения в материальные ценности	-	42	(13)	29
Нематериальные активы	13	3	(80)	(63)
Основные средства	739	1 374		2 114
Расходы будущих периодов	-	-	-	-
Резервы сомнительных долгов	(551)	100 485	-	99 934
Убыток текущего периода	-	12 622	(12 622)	-
Убытки прошлых лет	-	110 855	-	110 855
Итого:	216	225 384	(12 761)	212 839

34. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

35. Прочие обязательства

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

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

- на 31 декабря 2024г. 14 050 513 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2023г. 0 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2022г. 0 тыс. руб.

36. Расходы по обычным видам деятельности

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

37. Выручка и затраты от оказания услуг 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.
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Прибрежная часть (Astra Marine), Очередь (:3847)	1 407 043	643 127	1 407 043	1 407 043	643 127
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 2, уч.3.1 (:3307)	275 188	274 789	275 188	275 188	274 789
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 3, уч.3.2 (:3316)	385 194	384 919	385 194	385 194	384 919
Итого	2 067 425	1 302 835	2 067 425	2 067 425	1 302 835

38. 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	1 302 835	485 541
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	101 934	26 523
Вознаграждение агента	634	29
Продажа товаров	190	138
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	1 405 593	512 230

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	(1 302 835)	(485 541)
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	(83 201)	(27 537)
Продажа товаров	(165)	(119)
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	(1 386 201)	(513 197)

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2024год		2023год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с получением имущества от ликвидируемых организаций	4 842 223	(5 372 112)	-	-
Проценты к получению/уплате	545	-	15 971	(8 710)
Услуги банков	-	(213)	-	(116)
Поступления от продажи прочих активов	66 543	(65 365)	-	-
Прочие доходы и расходы	3 903	(260)	2 418	(608)
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	15 347	(15 275)	12 495	(12 495)
Уступка права требования по договору факторинга	175	-		
Судебные расходы	-	(23)	-	-
Подарки сотрудникам	-	(39)		
Прочий НДС за счет собственных средств	-	(1 860)		
Штрафы, пени, неустойки	62 759	(40)		
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	-	(399 736)		
Итого	4 991 495	(5 854 923)	30 884	(21 929)

39. Учет договоров аренды у арендатора

В 2024г. Организация выступала арендатором по заключенным договорам аренды следующего имущества:

Организации на праве собственности;

- земельных участков под размещение временных зданий и сооружений (складских площадок, временных дорог и т.д.);
- нежилого помещения для размещения офисного помещения.

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

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

40. Учет договоров аренды у арендодателя

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

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

41. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 99,999% доли Организации
Прочие участники (акционеры)	
ООО «Холдинг-Центр»	Юридическое лицо владеет 0,001% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Актив»	
ООО «Альянс Сити Строй»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Благотворительный фонд Максима Шубарева
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)
ООО «ИТТ»
ООО «КИП ХАУС» (ликвидировано 16.01.2025г.)
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)
ООО «Корпорация «Биран» (ликвидировано 25.12.2024г.)
ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)
ООО «М.Проект» (в стадии ликвидации)
ООО «Московское шоссе13»
ООО «Моритц»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

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-Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
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, дочерними и зависимыми обществами.

тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

	Название строки	За отчетный период (2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному, дочерним и зависимым организациям
1	2	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления – всего	10 052 837	568
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	-	-
4112	арендные платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	108 559	-
4114	Поступления по договорам долевого участия	9 940 551	-
4115	прочие поступления	3727	568
4120	Платежи – всего	(7 162 804)	(87 654)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(5 029 614)	(87 654)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(2 890 033)	(87 086)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		-
4310	Поступления – всего	8 473 142	756 078
4311	получение кредитов и займов	8 473 142	756 078
4319	прочие поступления		
4320	Платежи – всего	(11 360 379)	(1 433 197)
4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	-	-
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(11 360 379)	(1 433 197)
4329	прочие выплаты, перечисления	-	-
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(2 887 237)	(677 119)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(304)	(764 205)

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

2024 год, тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
АБ Сэтл Сити ООО						
Договор подряда	-	-	13 496	13 496	-	-
Договор подряда	-	-	22 326	22 326	-	-
Договор подряда	28 101	-	21 916	43 832	6 185	-
Договор подряда	-	-	5 269	5 269	-	-
Договор подряда	-	-	810	810	-	-
ИК Сэтл						
Договор участия в долевом строительстве	7 500	-	-	-	7 500	-
Договор участия в долевом строительстве	-	-	9 435	-	9 435	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
Договор участия в долевом строительстве	-	-	7 200	-	7200	-
Договор участия в долевом строительстве	-	-	-	-	-	-
Агентский договор	-	26	60	66	-	32
НЗЛ ОАО						
Договор беспроцентного займа	-	103 900	103 900		-	-
Договор аренды	-	9 207	10 949	1 742	-	-
Соглашение о возмещении расходов	-	137	137		-	-
Договор аренды	-	-	529	529	-	-
Соглашение о возмещении расходов	-	-	9 566	9 566	-	-
Договор уступки требования (цессии)	-	-	1 139	1 139	-	-
Договор уступки требования (цессии)	-	-	570	570	-	-
Соглашение о возмещении расходов	-	1 656	1 656	-	-	-
Соглашение (замена стороны)	-	-	1 160	1 160	-	-
Соглашение (замена стороны)	-	-	1 328	1 328	-	-
Договор о вкладе в имущество	-	-	58 178	58 178	-	-
Решение ликвидатора	-	-	9 684 140	9 684 140	-	-
Счет	-	-	10	10	-	-
Договор уступки требования (цессии)	-	-	91	91	-	-
Петербургская Недвижимость КБ ООО						
Договор подряда	-	-	-	35	-	35
Договор подряда	-	-	-	35	-	35
Договор подряда	-	61	61	-	-	-
Договор подряда	-	525	525	-	-	-
Счет на поставку	-	-	6	6	-	-
Договор подряда	-	-	-	2 026	-	2 026
Договор подряда	-	-	-	70	-	70
Договор подряда	-	-	980	980	-	-
Договор подряда	-	-	-	35	-	35
ПНПро ООО						
Лицензионный договор	-	50	325	300	-	25
Сэтл Групп ООО						
Договор на оказание услуг	-	-	-	173	-	173
Договор на оказание услуг	-	-	30 750	30 750	-	-
Договор на оказание услуг	-	-	34	34	-	-
Договор на оказание услуг	-	92	92	-	-	-
Договор на оказание услуг	-	21	137	131	-	15

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
Договор на оказание услуг	-	24 244	24 244	21 782	-	21 782
Договор на оказание услуг	-	-	5 250	5 250	-	-
Договор процентного займа	-	994 700	994 700	-	-	-
Договор процентного займа (Проценты)	-	18 395	42 657	24 262	-	-
Договор процентного займа	-	400 000	400 000	400 000	-	400 000
Договор процентного займа (Проценты)	-	7 849	46 049	46 028	-	7 828
Договор процентного займа	-	-	-	150 000	-	150 000
Договор процентного займа (Проценты)	-	-	18 191	18 732	-	541
Договор процентного займа	-	-	-	1 000 000	-	1 000 000
Договор процентного займа (Проценты)	-	-	-	2 798	-	2 798
Сэтл ООО						
Договор беспроцентного займа	-	4 015 380	1 095 097	756 078	-	3 676 361
Договор беспроцентного займа	-	2 193 200	234 200	-	-	1 959 000
Сэтл Проект Менеджмент ООО						
Договор на оказание услуг	-	-	5 400	6 600	-	1 200
Сэтл Сити ООО						
Договор купли-продажи	-	6 200	6 200	-	-	-
Договор купли-продажи	-	17 211	17 211	-	-	-
Сэтл Строй ООО						
Агентский договор	-	41	-	-	-	41
Договор генподряда	813 744	-	4 557 838	5 099 767	271 815	-
Договор генподряда (Возмещение)	11 994	-	13 238	17 204	8 028	-
Договор генподряда	1 212	-	520 411	496 316	25 306	-
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	2 837	11 347	11 347	-	2 837
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	92 444	184 887	123 258	-	30 815
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	44 219	66 329	37 902	-	15 793
Договор на выполнение изыскательных работ	-	-	-	3 323	-	3 323
Договор на выполнение изыскательных работ	-	-	-	5 992	-	5 992
Агентский договор	-	-	-	15 982	-	15 982
Договор генподряда	-	-	514 228	356 436	157 792	-
Договор генподряда (Возмещение)	-	-	-	556	-	556

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	33 698	44 931	-	11 233
Договор генподряда	-	-	291 643	128 546	163 097	-
Договор генподряда (Возмещение)	-	-	517	517	-	-
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	50 381	67 175	-	16 794
Договор на выполнение изыскательных работ	-	-	-	5 944	-	5 944
Договор аренды	-	-	630	540	90	-
Договор аренды (обеспечительный платеж)	-	-	-	90	-	90
Счет на поставку	-	-	-	273	-	273
Счет на поставку	-	-	-	18	-	18
Договор поставки	-	47	-	-	-	47
Счет на поставку	-	3	-	-	-	3
Счет на поставку	-	5	-	-	-	5
Счет на поставку	-	4	-	-	-	4
Сэтл Эстейт ООО 7718666520						
Договор аренды	-	-	591	591	-	-
Центр оценки ПН ООО						
Счет на поставку	-	-	4	4	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО						
Агентский договор	-	5 571	337 603	347 956	-	15 925
Агентский договор	-	12 875	253 498	253 026	-	12 403
Итого:	862 551	7 950 900	19 712 817	19 328 050	656 448	7 360 033

2023 год, тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г. Дт	Сальдо на 01.01.23 г. Кт	Обороты за 2023г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23г., Кт
АБ Сэтл Сити ООО						
Договор подряда	-	-	6 651	6 651	-	-
Договор подряда	-	-	10 572	10 572	-	-
Договор подряда	-	-	28 101	-	28 101	-
ИК Сэтл						
Договор участия в долевом строительстве	7 500	-	-	-	7 500	-
Агентский договор	-	6	-	20	-	26
НЗЛ ОАО						
Договор беспроцентного займа	-	-	46 100	150 000	-	103 900
Договор аренды	-	-	14 807	24 013	-	9 207
Соглашение о возмещении расходов	-	624	1 139	652	-	137
Договор аренды	-	-	6 616	6 616	-	-
Договор аренды	-	903	1 066	163	-	-
С	-	633	11 757	12 780	-	1 656
Договор поставки	-	-	200	200	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г. Дт	Сальдо на 01.01.23 г. Кт	Обороты за 2023г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23г., Кт
Петербургская Недвижимость КБ ООО						
Договор подряда	-	-	122	122	-	-
Договор подряда	-	3 197	3 197	-	-	-
Договор подряда	-	-	-	61	-	61
Договор подряда	-	-	-	525	-	525
Счет на поставку	-	-	8	8	-	-
ПНПро ООО						
Лицензионный договор	-	-	100	150	-	50
Сэтл Групп ООО						
Договор на оказание услуг	-	-	18 000	18 000	-	-
Договор на оказание услуг	-	80	1 123	1 134	-	92
Договор на оказание услуг	-	8	320	333	-	21
Договор на оказание услуг	-	24 244	-	-	-	24 244
Договор на оказание услуг	-	-	6 000	6 000	-	-
Договор процентного займа	-	994 700	-	-	-	994 700
Договор процентного займа (Проценты)	-	14 961	86 089	89 523	-	18 395
Договор процентного займа	-	400 000	-	-	-	400 000
Договор процентного займа (Проценты)	-	6 384	36 735	38 200	-	7 849
Сэтл ООО						
Договор беспроцентного займа	-	3 672 880	-	342 500	-	4 015 380
Договор беспроцентного займа	-	2 193 200	-	-	-	2 193 200
Сэтл Проект Менеджмент ООО						
Договор на оказание услуг	-	-	450	450	-	-
Сэтл Сити ООО						
Договор купли-продажи	-	6 200	-	-	-	6 200
Договор купли-продажи	-	-	-	17 211	-	17 211
Сэтл Строй ООО						
Агентский договор	-	-	-	41	-	41
Договор генподряда	494 493	-	5 458 673	5 139 422	813 744	-
Договор генподряда (Возмещение)	-	-	11 994	-	11 994	-
Договор генподряда	-	-	28 369	27 158	1 212	-
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	4 728	7 565	-	2 837
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	61 629	154 073	184 887	-	92 444
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	6 317	-	37 902	-	44 219
Договор поставки	-	47	-	-	-	47
Счет на поставку	-	-	-	3	-	3

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г. Дт	Сальдо на 01.01.23 г. Кт	Обороты за 2023г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23г., Кт
Счет на поставку	-	5	-	-	-	5
Счет на поставку	-	-	-	4	-	4
Сэтл Эстейт ООО 7718666520						
Договор аренды	-	-	591	591	-	-
Центр оценки ПН ООО						
Договор купли-продажи	-	-	174	174		
Договор на оказание консультационных услуг	-	-	80	80	-	-
Договор на оказание консультационных услуг	-	-	56	56	-	-
Счет на поставку	-	-	29	29	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО						
Агентский договор	-	10 899	151 034	145 706	-	5 571
Агентский договор	-	3 743	79 915	89 048	-	12 875
Агентский договор	-	1 984	3 319	1 334	-	
Итого:	501 993	7 402 644	6 172 188	6 359 884	862 551	7 950 900

42. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице *генерального директора; инженера по строительству; главного бухгалтера; руководителя проекта строительства.* Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Краткосрочные вознаграждения	11 286	5 100

43. 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.

44. 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 указанных обстоятельств не влияет на его способность продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

45. Чистые активы

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2023 г. и на 31.12.2024 г. составила отрицательную величину, это связано с тем, что в данный период происходило строительство жилых домов с привлечением денежных средств дольщиков с применением при расчетах по заключенным договорам участия в долевом строительстве счетов эскроу. Финансовый результат от строительства объекта определяется после ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи дольщикам помещений в нем.

В декабре 2024 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию одного из жилых комплексов. Передача помещений в построенном объекте и определение финансового результата будут произведены в 2025 году, в связи с этим по итогам 2025 года Общество планирует получить прибыль, которая позволит привести стоимость чистых активов к положительной величине.

Ввод в эксплуатацию еще одного жилого комплекса планируется в 2026 году.

Руководство считает, что Общество будет способно продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. На основании вышеизложенного руководство Общества считает, что при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности соблюден принцип допущения непрерывности деятельности.

46. События после отчетной даты

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

Генеральный директор

«26» марта 2025г.



/Еременко И.А./

В настоящем документе прошито, пронумеровано и
скреплено печатью №1 (сметная часть) листов

Генеральный директор ООО «Алексеева и
партнеры» Попович Ольга Григорьевна



Подпись / [Signature]
«27» Июня 2025 г.