



**АЛЕКСЕЕВА
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ
УСЛУГИ

Исх. №265

от «20» марта 2024 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности**

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

Санкт-Петербург
2025

Аудиторское заключение независимого аудитора

**Единственному участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
(ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»)**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» (ОГРН 1187847000813) (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.

Ответственность руководства аудируемого лица 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 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.

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

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 – 21206020173)

О.Г. Попович



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

«20» 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 Инвест"	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	22983345		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7810719050		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 618		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО "Алексеева и партнеры"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7802899804		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1217800141745		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	67 568	950	94
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	67 568	950	94
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	661 724	230 045	96 980
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	729 292	230 995	97 075
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	3 700 148	18 030 651	18 015 539
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	-	-	3 304 453
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	-	-	3 304 453
	Краткосрочные	12103	1 341 854	15 145 687	10 706 648
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12104	1 341 854	15 145 687	10 706 648
	Товары	12105	27 883	5 500	-
	Готовая продукция	12106	1 539 685	183 153	49 728
	Земельные участки под долевое строительство	12107	790 726	2 696 311	3 954 710

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 646	-	68 067
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	1 646	-	68 067
5.1	Дебиторская задолженность	1230	4 082 739	19 621 996	13 450 776
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	-	1 937 400	3 543 849
	Расчеты с дольщиками	12302	-	-	3 543 849
	Прочие	12303	-	1 937 400	-
	Краткосрочные:	12304	4 082 739	17 684 596	9 906 927
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12305	29	1 505	2 228
	Расчеты с дольщиками	12306	61 221	16 672 846	9 023 724
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12307	125 971	545 208	872 157
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12308	52 411	16 033	13
	Расчеты по налогам и сборам	12309	22 323	427 604	4 364
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12310	3 820 784	21 400	4 441
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	24 921	1 303 876	2 612 328
	Прочие оборотные активы	1260	124 335	1 932 029	2 033 411
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	6 950	38 190
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	124 335	1 925 079	1 995 221
	Итого по разделу II	1200	7 933 789	40 888 552	36 180 121
	БАЛАНС	1600	8 663 081	41 119 547	36 277 196

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	210	210	210
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 591 135	2 441 166	1 239 507
	Итого по разделу III	1300	3 591 445	2 441 476	1 239 817
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	500 000	75 000	8 367 232
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	6 461 922
	Долгосрочные займы	14102	500 000	75 000	1 905 310
	Отложенные налоговые обязательства	1420	200 273	197 240	102 778
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	-	-	3 543 849
	Обязательства перед дольщиками	14501	-	-	3 543 849
	Итого по разделу IV	1400	700 273	272 240	12 013 859
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	689	11 799 174	3 307 490
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	9 865 176	3 264 738
	Краткосрочные займы	15102	-	1 905 311	-
	Проценты по краткосрочным займам	15103	-	28 658	-
	Проценты по долгосрочным займам	15104	689	29	42 752
5.3	Кредиторская задолженность	1520	2 543 069	3 644 283	4 404 883
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 177 353	2 600 190	3 179 889
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	503 315	250 487	134 644
	Расчеты по налогам и сборам	15203	477 738	42 472	17 073
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1	1	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	2	178	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	-	-	416 000
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	384 660	249 565	6 987
	Расчеты по вкладам в имущество с учредителями	15208	-	501 390	650 290
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	304 601	411 092	110 684
5.3	Прочие обязательства	1550	1 523 004	22 551 282	15 200 463
	Обязательства перед дольщиками	15501	1 523 004	22 551 282	15 200 463
	Итого по разделу V	1500	4 371 363	38 405 831	23 023 520
	БАЛАНС	1700	8 663 081	41 119 547	36 277 196

Руководитель

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

4

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.**

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

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
22983345		
7810719050		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	7 276 013	5 506 304
6	Себестоимость продаж	2120	(3 159 931)	(1 918 973)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 116 082	3 587 331
6	Коммерческие расходы	2210	(273 123)	(209 921)
6	Управленческие расходы	2220	(26 641)	(245 535)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 816 318	3 131 875
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	34 504	27 400
	Проценты к уплате	2330	(19 887)	(1 496)
	Прочие доходы	2340	593 246	229 511
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(556 318)	(985 250)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 867 863	2 402 040
	Налог на прибыль	2410	(767 894)	(500 381)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 196 539)	(538 985)
	отложенный налог на прибыль	2412	428 645	38 604
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 099 969	1 901 659

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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 099 969	1 901 659
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Инвест"	форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710004	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	31	12 2024
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКПО	ИНН	22983345	
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПО / ОКФС	ИНН	7810719050	
Частная собственность	по ОКЕИ	по ОКВЭД 2	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей			384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	100	-	210	-	1 239 507	1 239 817
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 901 659	1 901 659
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 901 659	1 901 659
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(700 000)	(700 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(700 000)	(700 000)

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	-	210	-	2 441 166	2 441 476
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 099 969	3 099 969
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	-	X	3 099 969	3 099 969
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 950 000)	(1 950 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 950 000)	(1 950 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	100	-	210	-	3 591 135	3 591 445

44

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	3 591 445	2 441 476	1 239 817



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

13

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"**
 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
22983345		
7810719050		
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	20 903 979	13 554 809
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 298 039	1 469 571
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 076	360
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия, договорам купли-продажи недвижимости	4114	18 322 533	12 029 045
прочие поступления	4119	281 331	55 833
Платежи - всего	4120	(9 026 605)	(13 811 594)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 037 257)	(10 087 743)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 894)	(200 052)
процентов по долговым обязательствам	4123	(117 341)	(564 700)
налога на прибыль организаций	4124	(407 168)	(964 395)
выдача беспроцентного займа	4125	(2 420 700)	(1 937 400)
прочие платежи	4129	(35 245)	(57 304)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	11 877 374	(256 785)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(9 452)	(284)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(9 452)	(284)
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	(9 452)	(284)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	500 000	8 369 269
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	500 000	8 369 269
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	(13 646 877)	(9 420 652)
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	(1 300 000)	(1 116 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(11 845 487)	(8 155 752)
в связи с возвратом вклада в имущество	4324	(501 390)	(148 900)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(13 146 877)	(1 051 383)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 278 955)	(1 308 452)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 303 876	2 612 328
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	24 921	1 303 876
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

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

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	994	(44)	67 544	-	-	(926)	-	-	68 538	(970)
	5210	за 2023г.	262	(168)	994	(262)	262	(138)	-	-	994	(44)
в том числе:												
	5201	за 2024г.	994	(44)	-	-	-	(196)	-	-	994	(240)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5211	за 2023г.	262	(168)	994	(262)	262	(138)	-	-	994	(44)
Здания	5202	за 2024г.	-	-	48 639	-	-	(539)	-	-	48 639	(539)
	5212	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5203	за 2024г.	-	-	2 428	-	-	(159)	-	-	2 428	(159)
	5213	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисы	5204	за 2024г.	-	-	16 477	-	-	(32)	-	-	16 477	(32)
	5214	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	67 544	-	(67 544)	-
	5250	за 2023г.	-	994	-	(994)	-
в том числе:							
						(48 639)	-
Комьюнити центр (30Н, к.н.10807)	5241	за 2024г.	-				-
	5251	за 2023г.	-				-
Короткофокусный проектор EPSON с кронштейном	5242	за 2024г.	-	117		(117)	-
	5252	за 2023г.	-				-
Кухонный гарнитур 3000*600мм в комплекте с мойкой и смесителем верхние фасады	5243	за 2024г.	-	208		(208)	-
	5253	за 2023г.	-				-
0007_Новосергиево 3 (Новосергиево 3), Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.2_Встроенные помещения	5244	за 2024г.	-	5 031		(5 031)	-
	5254	за 2023г.	-				-
Барная стойка прямая 600*2400*1100мм	5245	за 2024г.	-	120		(120)	-
	5255	за 2023г.	-				-
Кухонный гарнитур 3000*600мм в комплекте с мойкой и смесителем нижние фасады	5246	за 2024г.	-	176		(176)	-
	5256	за 2023г.	-				-
Шкаф для одежды с камерой хранения. 400*2935*2100Н мм ЛДСП 16 мм Egger Акация Шеффилд нат.	5247	за 2024г.	-	177		(177)	-
	5257	за 2023г.	-				-
Мягкая скамья со спинкой 660*2200*1050 мм Основание ЛДСП 32мм Цвет Egger акация Шеффилд нат. красный	5248	за 2024г.	-	119		(119)	-
	5258	за 2023г.	-				-
Мягкая скамья со спинкой 2700*600*1050 мм Основание ЛДСП 32мм Цвет Egger акация Шеффилд нат. красный	5249	за 2024г.	-	114		(114)	-
	5259	за 2023г.	-				-
0004_Новосергиево 3 (Новосергиево 3), Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.2_Встроенные помещения		за 2024г.	-	5 813		(5 813)	-
		за 2023г.	-				-
Мягкая скамья со спинкой 660*2200*805 мм Основание ЛДСП 32мм Цвет Egger акация Шеффилд нат. красный		за 2024г.	-	112		(112)	-
		за 2023г.	-				-
0005_Новосергиево 3 (Новосергиево 3), Очередь 1, уч.17 (:10817), Корпус 1.2_Встроенные помещения		за 2024г.	-	5 633		(5 633)	-
		за 2023г.	-				-
Ниша декоративная 1105*300*2150Н ЛДСП 16мм Egger акация Шеффилд нат.Серый пыльный		за 2024г.	-	124		(124)	-
		за 2023г.	-				-
Стойка ресепшн угловая с тумбой мобильной-2шт. 2050/1530*600*1100Н мм ЛДСП 16мм Egger акация Шеффилд		за 2024г.	-	105		(105)	-
		за 2023г.	-				-
Мягкая скамья со спинкой 600*2935*675Н мм Основание ЛДСП 32мм Цвет Egger акация Шеффилд нат. красный		за 2024г.	-	250		(250)	-
		за 2023г.	-				-
Кофемашина профессиональная PROXIMA M12 Plus 300*500*580Н		за 2024г.	-	217		(217)	-
		за 2023г.	-				-
Мягкая скамья со спинкой 600*1400*1050 мм Основание ЛДСП 32мм Цвет Egger акация Шеффилд нат. красный		за 2024г.	-	112		(112)	-
		за 2023г.	-				-

Мягкая скамья со спинкой 2600*600*1050 мм	за 2024г.	-	-	112	(112)	-
Основание ЛДСП 32мм Цвет Egger акация	за 2023г.	-	-	-	-	-
Шеффильт нат. красный	за 2024г.	-	-	143	(143)	-
Кресло для педикюра (3 эл.ноги на пневматике)	за 2023г.	-	-	-	-	-
Обивка экокожа цвет темно-серый	за 2024г.	-	-	101	(101)	-
Мягкая скамья со спинкой мм 1200*600*1050 ЛДСП	за 2023г.	-	-	-	-	-
32мм Egger акация Шеффильт нат. красный	за 2024г.	-	-	123	(123)	-
Моторизированный экран мм 3000*1690см (16:9)	за 2023г.	-	-	-	-	-
136 дюймов (кнопка)	за 2024г.	-	-	-	-	-
Архитектурный макет ЖК "Солнечный	за 2023г.	-	-	284	(284)	-
город. Резиденции"	за 2024г.	-	-	-	-	-
Архитектурный макет ЖК "Солнечный	за 2023г.	-	-	710	(710)	-
город. Резиденции" 1:900	за 2024г.	-	-	5 031	(5 031)	-
Офис 11-Н (78:40600008501:30841, пр. Ветерано, д.	за 2023г.	-	-	-	-	-
194, стр. 1, к.н. 10817)	за 2024г.	-	-	5 633	(5 633)	-
Офис 13-Н (78:40600008501:30843, пр. Ветерано, д.	за 2023г.	-	-	-	-	-
194, стр. 1, к.н. 10817)	за 2024г.	-	-	5 813	(5 813)	-
Офис 14-Н (78:40600008501:30844, пр. Ветерано, д.	за 2023г.	-	-	-	-	-
194, стр. 1, к.н. 10817)	за 2024г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	323 484	237 809	332 992
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



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

14 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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 доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего											
	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



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

14 марта 2025 г.

24

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость		величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
								себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	18 030 651	-	18 030 651	4 751 808	(17 237 149)	-	(1 845 162)	X	5 545 310	(1 845 162)	3 700 148	
	5420	за 2023г.	18 015 539	-	18 015 539	10 539 764	(10 524 652)	-	-	X	18 030 651	-	18 030 651	
в том числе:	5401	за 2024г.	-	-	-	10 821	(10 821)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2023г.	-	-	-	66	(21)	-	-	(45)	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	183 153	-	183 153	-	(1 188 344)	-	-	2 544 876	1 539 685	-	1 539 685	
	5422	за 2023г.	49 728	-	49 728	-	(1 128 941)	-	-	1 262 366	183 153	-	183 153	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	5 500	-	5 500	35 095	(12 712)	-	-	-	27 883	-	27 883	
	5423	за 2023г.	-	-	-	5 500	-	-	-	-	5 500	-	5 500	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	15 145 687	-	15 145 687	4 432 769	(15 752 149)	-	(1 845 162)	(639 291)	3 187 016	(1 845 162)	1 341 854	
	5425	за 2023г.	14 011 101	-	14 011 101	10 265 027	(9 165 717)	-	-	35 276	15 145 687	-	15 145 687	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	273 123	(273 123)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	209 921	(209 921)	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки под доленое строительство	5407	за 2024г.	2 696 311	-	2 696 311	-	-	-	-	(1 905 585)	790 726	-	790 726	
	5427	за 2023г.	3 954 710	-	3 954 710	59 250	(20 052)	-	-	1 297 597	2 696 311	-	2 696 311	

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	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	1 964 835	-
в том числе:				
Земельные участки, переданные в залог	5446	-	1 964 835	-

Общество с ограниченной ответственностью «Сэл Инвест»
 Руководитель Еременко Илья Анатольевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

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

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолжен- ность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	1 937 400	-	1 770 700	-	-	-	-	(3 708 100)	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	3 543 849	-	10 702 470	-	(658 296)	-	-	(11 650 623)	-	-	-	1 937 400
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долежниками	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2023г.	3 543 849	-	8 201 770	-	(94 996)	-	-	(11 650 623)	-	X	X	-
Выдача беспроцентного займа	5506	за 2024г.	1 937 400	-	1 770 700	-	-	-	-	(3 708 100)	-	X	X	-
	5526	за 2023г.	-	-	2 500 700	-	(563 300)	-	-	-	-	X	X	1 937 400
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	17 684 683	(87)	1 147 920	-	(18 457 897)	-	20	3 708 100	-	-	-	4 082 806
	5530	за 2023г.	9 912 369	(5 442)	10 447 289	-	(14 325 598)	-	5 355	11 650 623	-	-	-	17 684 683
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	16 033	-	143 100	-	(106 722)	-	-	-	-	-	-	52 411
	5531	за 2023г.	13	-	16 020	-	-	-	-	-	-	-	-	16 033
Авансы выданные	5512	за 2024г.	545 295	(87)	912 983	-	(1 332 240)	-	20	-	-	-	-	126 038
	5532	за 2023г.	877 599	(5 442)	1 115 182	-	(1 447 486)	-	5 355	-	-	-	-	545 295
Прочая	5513	за 2024г.	22 905	-	91 837	-	(2 029)	-	-	3 708 100	-	-	-	3 820 813
	5533	за 2023г.	6 669	-	35 377	-	(19 141)	-	-	-	-	-	-	22 905
Расчеты с долежниками	5514	за 2024г.	16 672 846	-	-	-	(16 611 625)	-	-	-	-	X	X	61 221
	5534	за 2023г.	9 023 724	-	8 853 106	-	(12 854 607)	-	-	11 650 623	-	X	X	16 672 846
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2024г.	427 604	-	-	-	(405 281)	-	-	-	-	X	X	22 323
	5535	за 2023г.	4 364	-	427 604	-	(4 364)	-	-	-	-	X	X	427 604
Итого	5500	за 2024г.	19 622 083	(87)	2 918 620	-	(18 457 897)	-	-	X	-	-	-	4 082 806
	5520	за 2023г.	13 456 218	(5 442)	21 149 759	-	(14 983 894)	-	-	X	-	-	-	19 622 083

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	67	-	87	-	5 442	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	67	-	87	-	5 442	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)				перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2024г. за 2023г.	75 000 11 911 081	500 000 15 351 370	- -	(75 000) (3 766 342)	- -	- (23 421 110)	- -	500 000 75 000
в том числе:										
кредиты	5552 5572	за 2024г. за 2023г.	- 6 461 922	- 7 169 596	- -	- (3 766 342)	- -	- (9 865 176)	- -	- -
займы	5553 5573	за 2024г. за 2023г.	75 000 1 905 311	500 000 75 000	- -	(75 000) -	- -	- (1 905 311)	- -	500 000 75 000
прочая	5554 5574	за 2024г. за 2023г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
обязательства перед долевыми	5555 5575	за 2024г. за 2023г.	- 3 543 849	- 8 108 774	- -	- -	- -	- (11 650 623)	X X	- 4 066 762
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2024г. за 2023г.	37 994 739 22 912 836	7 784 949 19 741 821	68 955 550 635	(41 781 881) (28 631 663)	- -	- 23 421 110	- -	37 994 739
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2024г. за 2023г.	2 600 190 3 179 889	4 665 872 8 141 352	- -	(6 088 709) (8 721 051)	- -	- -	- -	1 177 353 2 600 190
авансы полученные	5562 5582	за 2024г. за 2023г.	250 487 134 644	761 876 1 468 920	- -	(509 048) (1 353 077)	- -	- -	- -	503 315 250 487
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2024г. за 2023г.	42 473 17 073	477 739 42 473	- -	(42 473) (17 073)	- -	- -	- -	477 739 42 473
кредиты	5564 5584	за 2024г. за 2023г.	9 893 863 3 307 490	- 1 124 672	23 288 550 635	(9 917 151) (4 954 110)	- -	- 9 865 176	- -	- 9 893 863
займы	5565 5585	за 2024г. за 2023г.	1 905 311 -	- -	45 667 -	(1 950 289) -	- -	1 905 311 -	- -	1 905 311 -
прочая	5566 5586	за 2024г. за 2023г.	249 565 6 987	147 291 247 528	- -	(12 196) (4 950)	- -	- -	- -	384 660 249 565
обязательства перед долевыми	5567 5587	за 2024г. за 2023г.	22 551 282 15 200 463	1 732 169 8 016 698	- -	(22 760 447) (12 316 502)	- -	- 11 650 623	X X	1 523 004 22 551 282
расчеты с учредителями по выплате доходов	5568 5588	за 2024г. за 2023г.	- 416 000	- 700 000	- -	- (1 116 000)	- -	- -	X X	- -
расчеты по вкладам в имущество с учредителями	5569 5589	за 2024г. за 2023г.	501 390 650 290	- -	- -	(501 390) (148 900)	- -	- -	X X	- 501 390

расчеты с персоналом по оплате труда	за 2024г.	178	2	-	(178)	-	X	X	2
	за 2023г.	-	178	-	-	-	X	X	178
5550	38 069 739		- 8 264 949	- 68 955	(41 856 881)	X	-	-	4 566 762
5570	34 823 917		35 093 191	550 635	(32 398 005)	X	-	-	38 069 739
Итого									

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 _____
(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	10 243	50
Расходы на оплату труда	5620	5 126	197 217
Расходы на социальные нужды	5630	1 440	31 359
Амортизация	5640	925	138
Прочие затраты	5650	4 820 876	2 284 589
Итого по элементам	5660	4 838 610	2 513 353
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 378 915)	(138 924)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 459 695	2 374 429

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



Руководитель _____
(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

31
14 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	411 092	2 024 946	(1 588 862)	(542 575)	304 601
в том числе:						
резервы отпусков	5701	31 439	389	(586)	(31 237)	5
оценочный резерв (корпус 6.1)	5702	106 136	-	(35 233)	(70 903)	-
оценочный резерв (корпус 6.2)	5703	90 394	-	(30 007)	(60 387)	-
оценочный резерв (корпус 6.3)	5704	90 918	-	(30 181)	(60 737)	-
оценочный резерв (корпус 6.4)	5705	92 205	-	(30 609)	(61 596)	-
оценочный резерв (корпус 10.1)	5706	-	338 272	(239 310)	(24 512)	74 450
оценочный резерв (корпус 10.2)	5707	-	281 800	(198 738)	(21 041)	62 021
оценочный резерв (корпус 9.1)	5708	-	309 159	(229 565)	(28 130)	51 464
оценочный резерв (корпус 9.2)	5709	-	141 247	(104 928)	(12 836)	23 483
оценочный резерв (корпус 9.3)		-	277 402	(205 801)	(25 276)	46 325
оценочный резерв (корпус 8.1)		-	123 932	(74 778)	(24 819)	24 335
оценочный резерв (корпус 8.2)		-	57 132	(34 472)	(11 441)	11 219
оценочный резерв (корпус 8.3)		-	57 544	(34 721)	(11 524)	11 299
оценочный резерв (корпус 7.1)		-	222 260	(173 817)	(48 443)	-
оценочный резерв (корпус 7.2)		-	215 809	(166 116)	(49 693)	-



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

14 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	5 992	13 521 114	12 718 247
в том числе:				
Эсроу-счета	5801	-	12 747 510	11 449 527
Аккредитивы	5802	5 992	773 604	1 268 720
Выданные - всего	5810	-	910 002	1 600 002
в том числе:				
Земельные участки, переданные в залог	5811	-	910 002	1 600 002



Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

14 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель  Еременко Илья
(подпись) Анатолевич
(расшифровка подписи)

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" (далее по тексту «Общество»), ИНН 7810719050, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1187847000813

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	100,00	100
Всего	100,00	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 3, корпус 1, строение 1, офис 618

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- сдача имущества в аренду;
- операции с недвижимостью;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" начало свою финансово-хозяйственную деятельность в 2018 году.

В 2024 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями обслуживания

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 78-008-0336-2019 от 29.10.2019 г. (малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, корпус 1.1, корпус 1.2 (участок 17 по ППТ)
- № 78-008-0335-2019 от 29.10.2019 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 2.1 (участок 18 по ППТ)
 - № 78-008-0350-2020 от 04.08.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 3 (участок 39 по ППТ)
 - № 78-008-0351-2020 от 04.08.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 4 (участок 40 по ППТ)
 - № 78-008-0360-2020 от 06.11.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 5 (участок 41 по ППТ);
 - № 78-008-0364-2020 от 24.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 6)
 - № 78-008-0363-2020 от 24.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 7)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

- № 78-008-0365-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 8)
- № 78-008-0366-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 9)
- № 78-008-0367-2020 от 30.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 10)
- № 78-008-0379-2021 от 09.11.2021 г. (дошкольная образовательная организация на 250 мест)
- № 78-008-0394-2022 от 14.10.2022 г. (объект начального и среднего образования на 1375 мест)

Финансирование затрат на строительство производилось за счет заемных средств, а также взносов в добавочный капитал.

В 2024 году продолжается передача многоквартирных жилых домов, Корпус 6.1, Корпус 6.2, Корпус 6.3, Корпус 6.4, Корпус 7.1, Корпус 7.2

В 2024 г. получены разрешение на ввод в эксплуатацию и начаты передачи помещений дольщикам, малоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями дома Корпусы 8.1, 8.2, 8.3 (78-08-10-2024 от 28.03.2024 г.), Корпусы 9.1, 9.2, 9.3 (78-08-11-2024 от 28.03.2024 г.), Корпусы 10.1, 10.2 (78-08-16-2024 от 11.06.204 г.)

Также получено разрешение на ввод в эксплуатацию 78-08-32-2024 от 28.12.2024 г.

- Объект начального и среднего общего образования на 1375 мест, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, улица Ивана Куликова, дом 14, строение 1, кадастровый номер 78:40:0008501:50358;

- Земельный участок, кадастровый номер 78:40:0008501:10828.

В Комитет имущественных отношений направлено обращение о намерении безвозмездной передачи данного объекта в собственность Санкт-Петербурга. В связи с этим в бухгалтерском учете начислен резерв под снижение стоимости запасов.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Генеральный директор Общества – Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

2 человека в 2024 году;

3 человека в 2023 году;

7 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 утверждена приказом Общества № 1УП от 31.12.2023 г.

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

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

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

8. Нематериальные активы

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

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

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

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

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

Организация в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется способ начисления амортизации или первоначальный срок полезного использования более чем на 5% или ликвидационная стоимость более чем на 10% проводит проверку элементов амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость) объектов нематериальных активов на соответствие условиям их использования.

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

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

9. 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 100 000 руб. за единицу.

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

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

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

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

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

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.

10. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

11. 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.

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

13. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участника.

14. 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).

15. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

16. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

17. 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»

18. Признание расходов

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

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

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

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов (за исключением случаев, когда специализированным

застройщиком управленческие расходы учитываются при формировании стоимости расходов на строительство объекта).

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

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

19. Учет аренды

Учет у арендатора

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2023г. включительно.

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 случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно

учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

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

В 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, установлены следующие сроки аренды:

- для офисных помещений (коммерческой недвижимости) – 5 лет (60 месяцев);
- для автомобилей, стоимостью до 5 млн. руб. – 5 лет (60 месяцев);
- для прочих объектов 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, либо среднемесячная фактическая ставка по кредитам, предоставляемым московскими банками (MIACR) публикуемая в ежемесячном бюллетене на сайте ЦБ РФ, 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.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация арендатор не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году (не применяет ретроспективный пересчет), а единовременно на конец предыдущего года (31.12.2021г.) отражает по каждому договору аренды право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

20. Документы и документооборот

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичными учетные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В формах первичных учетных документов могут содержаться дополнительные реквизиты в целях получения необходимой информации для налогового учета. Организация использует также унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные государственными органами. Первичные учетные документы, формы которых не

утверждены Организацией, но использование которых согласовано сторонами в рамках заключенных договоров при условии содержания обязательных реквизитов, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», используются для отражения операций по договорам с контрагентами. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.
- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было 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.

21. Изменения в учетной политике

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

III. Раскрытие существенных показателей

22. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

23. Капитальные вложения во внеоборотные активы

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

24. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

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

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

- на 31.12.2024 г. в размере 125 971 тыс. руб.,
- на 31.12.2023 г. в размере 545 208 тыс. руб.,
- на 31.12.2022 г. в размере 872 157 тыс. руб.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок,

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

25. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам, в бухгалтерском балансе отражены в составе показателя строки «Прочие оборотные активы».

Наименование вида расходов	На 31.12.2024 г.		На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022 г.	
	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть
Дополнительные расходы по кредитам и займам	-	-	6 950	-	38 190	-
ИТОГО	0	0	6 950	0	38 190	0

26. Дебиторская задолженность

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

27. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В состав добавочного капитала по строке 1350 бухгалтерского баланса Общество включено тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.24 г.	На 31.12.23 г.	На 31.12.22 г.
Вклад участника в имущество Общества	210	210	210

28. Долгосрочные обязательства

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

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе кредиторская задолженность Общества перед поставщиками по договорам купли-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

продажи земельных участков с рассрочкой платежей, задолженность будет погашена более чем через 12 месяцев после отчетной даты, а также задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2024 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 3 543 849 тыс. руб.

29. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2024 г.	1 315 113	500 000
2023 г.	8 294 269	75 000
2022 г.	10 637 318	35 400

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2023 г.	11 180 289	1 980 311
2023 г.	8 155 752	-
2022 г.	7 706 819	966 581

Задолженность по заемным средствам по кредиторам и заимодавцам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.24 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.22 г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	11.11.2026	400 000	-	-
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	21.11.2026	100 000	-	-
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	26.11.2026	-	1 980 310	1 905 310
ООО «Сэтл»	Руб.	06.10.2025	-	-	-
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	1 905 310	-
<i>Кредиторы</i>					
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	Руб.	31.12.2024	-	9 865 176	9 726 660
Итого:	Х	Х	-	11 845 486	11 631 970

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.24 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.22 г.
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	9 865 176	3 264 738

Недополученные займы (кредиты) по сравнению с условиями заключенных договоров отсутствуют.

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

- за 2024 г. в сумме 68 266 тыс. руб.
- за 2023 г. в сумме 549 139 тыс. руб.
- за 2022 г. в сумме 340 694 тыс. руб.

Задолженность Организации в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате займодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов отсутствует.

30. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

тыс. руб.

Показатели	2023 год	2023 год	2022 год
Размещено на депозитных счетах	31 763 300	47 076 900	17 884 700
Возвращено с депозитных счетов	33 026 700	48 406 500	15 336 700
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	19 000	1 282 400	2 612 000
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	34 214	27 267	8 814

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

по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2024г. в сумме 19 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2023г. в сумме 1 282 400 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 2 612 000 тыс. руб.

31. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, о полученных и выданных обеспечениях представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

32. Налог на прибыль

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

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

В связи с изменением с 01.01.2025 г. налоговой ставки по налогу на прибыль (с 20% на 25%)

Организацией на 31.12.2024 г. отражен в бухгалтерском учете пересчет остатков отложенных налоговых активов и обязательств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 2024 год следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2024 год	2023 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2):	3 867 863	2 402 040
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	3 867 863	2 402 040
1.2	- облагаемая по ставке 0% *	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:	(773 573)	(480 408)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20%	(773 573)	(480 408)
2.2	- рассчитанный по ставке 0%	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(93 611)	(19 973)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(767 894)	(500 381)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	428 645	38 604
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	329 355	38 604
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	99 290	-
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 (п.4+п.5)	(1 196 539)	(538 985)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

За 2024 год, руб.

Счет Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	230 045 256,24		661 726 372,13	230 048 056,10	661 723 572,27	
Внеоборотные активы			15 561,85	15 561,85		
Основные средства			0,01		0,01	
Оценочные обязательства и резервы	75 930 450,94		76 149 569,47	75 930 450,95	76 149 569,46	
Резервы сомнительных долгов	17 330,68		3 988,00	4 568,68	16 750,00	
Прочие расходы	154 097 474,62		585 557 252,80	154 097 474,62	585 557 252,80	
Итого	230 045 256,24		661 726 372,13	230 048 056,10	661 723 572,27	

Счет Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77		197 239 553,47	239 331 172,32	242 364 351,87		200 272 733,02
Внеоборотные активы		38 074 304,56	45 268 479,32	50 879 738,70		43 685 563,94
Готовая продукция		6 360 959,43	6 222 815,49	47 769 713,52		47 907 857,46
Доходные вложения в материальные ценности				820 087,15		820 087,15
Основные средства			755,02	1 348 475,36		1 347 720,34
Оценочные обязательства и резервы			2 339 449,86	2 339 449,86		
Прочие расходы		152 804 289,48	185 499 672,63	139 206 887,28		106 511 504,13
Итого		197 239 553,47	239 331 172,32	242 364 351,87		200 272 733,02

За 2023 год, руб.

Счет Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	96 980 411,73		230 042 704,24	96 977 859,73	230 045 256,24	
Оценочные обязательства и резервы	22 027 602,80		75 930 450,94	22 027 602,80	75 930 450,94	
Резервы сомнительных долгов	1 088 344,39		14 778,68	1 085 792,39	17 330,68	
Прочие расходы	73 864 464,54		154 097 474,62	73 864 464,54	154 097 474,62	
Итого	96 980 411,73		230 042 704,24	96 977 859,73	230 045 256,24	

Счет Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77		102 778 553,75	100 851 069,12	195 312 068,84		197 239 553,47
Внеоборотные активы		27 162 512,22	25 235 027,59	36 146 819,93		38 074 304,56
Готовая продукция		1 957 666,18	1 957 666,18	6 360 959,43		6 360 959,43
Прочие расходы		73 658 375,35	73 658 375,35	152 804 289,48		152 804 289,48
Итого		102 778 553,75	100 851 069,12	195 312 068,84		197 239 553,47

33. Кредиторская задолженность

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

34. Прочие краткосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2024г. 1 523 004 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023г. 22 551 282 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022г. 15 200 463 тыс. руб.

35. 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.

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

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

2024 тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявлен ной выручки на 31.12.2024г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2024г.		С начала строительства	в т.ч. в 2024г.
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831)	975 672	205 185	0	766 042	0
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816)	368 440	368 440	0	364 268	74
Новосергиево 3 (Солнечный город.	389 018	388 499	519	377 714	13 315

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявлен ной выручки на 31.12.2024г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2024г.		С начала строительства	в т.ч. в 2024г.
Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812)					
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807)	559 289	554 091	5 198	521 487	20 564
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804),	540 916	422 298	118 618	496 289	93 463
Итого	2 833 335	1 938 513	124 335	2 525 800	127 416

2023 тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявлен ной выручки на 31.12.2023г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 3, уч.39 (кад.№ :10836)	193 826	0	0	162 680	0
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 4, уч.40 (кад.№ :10839)	184 589	0	0	168 197	0
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 5, уч.41 (кад.№ :10841)	695 787	5 148	0	577 980	4 577
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 6, уч.26 (кад.№ :10831)	975 672	304 655	205 185	766 042	232 382
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 7, уч.10 (кад.№ :10816)	368 365	206 898	368 365	364 194	204 252
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812)	375 307	240 199	375 307	364 399	230 780
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807)	537 264	361 488	537 264	500 923	336 426
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804),	438 957	286 836	438 957	402 826	262 939
Итого	3 769 767	1 405 224	1 925 078	3 307 242	1 271

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
					3
					5
					6

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	5 347 330	4 369 695
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	2 564	1 800
Реализация квартир и нежилых помещений	1 926 119	1 134 809
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	7 276 013	5 506 304

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	139 776	1 289 052
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	36 534	-
Реализация квартир и нежилых помещений	1 138 459	629 921
Начисление резерва под обесценение запасов	1 845 162	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	3 159 931	1 918 973

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2024год		2023год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств (корректировка оценочного обязательства по расходам по достройке жилого дома)			187 943	295 496
Доходы от (расходы) от продажи земельных участков			6 350	6 337

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Наименование прочих доходов/расходов	2024год		2023год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	-	13	800	-
Доходы (расходы) от продажи запасов, приобретенных у других лиц	213	213	-	-
Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств (корректировка оценочного обязательства по расходам по достройке жилого дома)	511 336	204 145	-	-
Расходы на благотворительность, безвозмездно переданное имущество	-	19 161	-	521 873
Расходы по гарантийным работам	-	11 615	-	2 992
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	247 227	-	94 869
Налоги и сборы	-	7 204	-	6 531
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	7	-	90	74
Оценочное обязательство по оплате труда	31 237	-	-	-
Расходы, связанные с получением кредитов	-	-	-	192
Штрафы, пени, неустойки	151	11 461	533	22 897
Прочий НДС за счет собственных средств	-	1 548	-	-
Прочие доходы и расходы	-	1	-	194
Оценка имущества	-	435	-	-
Услуги банков	-	2 993	-	-
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	50 302	50 302	33 795	33 795
Итого	593 246	556 318	229 511	985 250

38. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Прочие связанные стороны
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)
ООО «Сэтл Сити»
ООО «Сэтл Групп»
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)
ООО «АРТ «Созидание»
ООО «Актив»
ООО «Альянс Сити Строй»
Благотворительный фонд Максима Шубарева
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)
ООО «ИТТ»
ООО «КИП ХАУС» (ликвидировано 16.01.2025г.)
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)
ООО «Корпорация «Биран» (ликвидировано 25.12.2024г.)
ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)
ООО «М.Проект» (ликвидировано 27.12.2024г.)
ООО «Московское 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 проект»
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 «Сэтл Инвест»

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

ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми» (в стадии ликвидации)
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Информация о денежных потоках организации с основным обществом

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Платежи – всего:	(9 026 605)	(2 420 700)
4125	выдача беспроцентного займа	(2 420 700)	(2 420 700)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	11 877 374	(2 420 700)
	Денежные потоки от финансовых операций		
4320	Платежи – всего:	(13 646 877)	(1 801 390)
4322	на уплату дивидендов	(1 300 000)	(1 300 000)
4324	В связи с возвратом вклада в имущество	(501 390)	(501 390)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(13 146 877)	(1 801 390)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	((1 278 955)	(4 222 090)

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

2024 год

тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.2024 г. Кт	Обороты за 2024 г. Дт	Обороты за 2024 г. Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24 г., Кт
ООО «ИК Сэтл»						
Договора ДДУ	22 900,0	17 500,0	17 500,0	17 500,0	5 400,0	-
Договор аренды	-	-	140,0	140,0	-	-
Агентский договор	-	1 373,8	-	699,3	-	2 073,1
ООО "Сэтл инвест"						
Договора приобретения и аренды земельных участков с правом выкупа	-	706 841,6	686 244,1	3 598,0	-	24 195,5
Агентские договора	-	103 801,5	-	84 138,3	-	187 939,8
ООО «АБ Сэтл Сити»						
Договора на оказание услуг	-	-	2 910,0	2 910,0	-	-
ООО «ПНПро»						
Договора на оказание услуг	-	50,0	325,0	300,0	-	25,0
ООО «КБ «Петербургская недвижимость»						
Договора на оказание услуг	-	3 988,0	11 433,0	7 459,0	-	14,0
ООО «Сэтл Групп»						
Договор займа	-	2 008 997,0	2 074 363,1	564 864,8	-	499 498,7
Договора на оказание услуг	-	1 310,6	20 622,5	19 497,9	-	186,0
ООО «Сэтл Сити»						

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Договор поставки	-	60,3	-	-	-	60,3
ООО «Сэтл Строй»						
Агентский договор	-	525 444,5	997 000,7	459 565,1	11 991,1	
Договора подряда	-	851 927,6	3 635 295,1	3 363 822,7	-	580 455,2
Договора на оказание услуг технического заказчика	-	169 804,1	317 534,7	201 581,4	-	53 850,8
Договора поставки	-	345,4	2 309,8	6 872,8	-	4 908,4
ООО «Сэтл Эстейт»						
Договор аренды	-	-	5 474,9	5 236,9	238,0	-
ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»						
Договора на оказание услуг	-	113 836,0	97 035,8	227 449,0	-	244 249,2
ЗАО «Развитие территорий «петербургская недвижимость»						
Договор купли-продажи	5 000,0	-	-	-	5 000,0	-
ООО «Сэтл»						
Договор займа (выданный)	1 937 400,0	-	2 560 600,0	789 900,0	3 708 100,0	-
ООО «Потенциал»						
Договор цессии	-	-	-	16,7	-	16,7
ООО «Сэтл проект Менеджмент»						
Агентский договор	-	-	4 356,3	10 434,2	-	6 077,9

2023 год

Наименование организации/вид операции	тыс. руб.					
	Сальдо на 01.01.23 г. Дт	Сальдо на 01.01.2023 г. Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
ООО «ИК Сэтл»						
Договора ДДУ	33 400,0	28 000,0	10 500,0	10 500,0	22 900,0	17 500,0
Договор аренды	-	-	130,0	130,0	-	-
Агентский договор	-	474,4	-	899,4	-	1 373,8
ООО "Сэтл инвест"						
Договора приобретения и аренды земельных участков с правом выкупа	-	704 391,2	65 713,0	68 163,4	-	706 841,6
Агентские договора	-	46 882,2	-	56 919,3	-	103 801,5
ООО «ПНПро»						
Договора на оказание услуг	-	-	100,0	150,0	-	50,0
ООО «КБ «Петербургская недвижимость»						
Договора на оказание услуг	-	1 744,2	1 754,4	3 998,2	-	3 988,0
ООО «Сэтл Групп»						
Договор займа	-	1 948 062,0	186 829,0	247 764,0	-	2 008 997,0
Договора на оказание услуг	-	65,2	37 471,5	38 716,9	-	1 310,6
ООО «Сэтл Сити»						
Договор поставки	-	60,3	-	-	-	60,3
ООО «Сэтл Строй»						
Агентский договор	-	37 768,6	71 556,4	559 232,3	-	525 444,5
Договора подряда	-	1 782 325,6	8 006 679	7 076 281	-	851 927,6
Договора на оказание услуг технического заказчика	-	160 173,7	266 203,1	275 834,1	-	169 804,1
Договора поставки	-	324,1	-	21,3	-	345,4
ООО «Сэтл Эстейт»						

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Договор аренды	-	-	5 713,0	5 713,0	-	-
ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»						
Договора на оказание услуг	-	75 984,3	751 738,8	789 590,5	-	113 836,0
ООО «Строительная компания «Каменка»						
Договор поставки	-	14,4	14,4	-	-	-
ЗАО «Развитие территорий «петербургская недвижимость»						
Договор купли-продажи	-	-	5 500,0	-	5 500,0	-
ООО «Сэтл»						
Договор займа (выданный)	-	-	2 500 700	563 300	1 937 400	-
ООО «ПН «Центр оценки»						
Договора на оказание услуг	-	-	5,0	5,0	-	-

39. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

		тыс. руб.	
	Основной управленческий персонал	2024 г.	2023 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	45	164 195

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.

40. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

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

41. Риски хозяйственной деятельности

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

В действующей системе правоприменения в Российской Федерации большое значение имеют правовые позиции Высших судебных инстанций (Конституционный суд РФ, Верховный суд

РФ, Высший арбитражный суд РФ), которые могут оказывать влияние на условия ведения финансово-хозяйственной деятельности общества.

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

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

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

В 2022 - 2024 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

42. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



Еременко И.А.

«14» марта 2025 г.

В настоящем документе прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 65 копий листов

Генеральный директор ООО «Алексеева и
партнеры» Попович Ольга Григорьевна

Подпись /

«30» марта 2025 г.

