

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		На конец периода
			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 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	77	(77)	-	-	-	-
в том числе:										
Товарный знак "Дворцовый фасад"	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	77	(77)	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы за период	
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	59	18	-	(77)	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	59	18	-	(77)	-
Товарный знак "Дворцовый фасад"							





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 2023г.	-	30 785	-	(17 126)	13 659
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Строительная площадка (СОШ 1175)	5241	за 2023г.	-	13 659	-	-	13 659
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Строительная площадка (ДОУ 1176)	5242	за 2023г.	-	17 126	-	(17 126)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	16 707	16 707	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

### 3. Финансовые вложения

### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
					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			первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	4 966 538	-	4 966 538	3 651 360	(106)	-	-	X	8 617 792	-	8 617 792
	5420	за 2022г.	4 299 529	-	4 299 529	667 022	(13)	-	-	X	4 966 538	-	4 966 538
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	106	(106)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	13	(13)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	23 585	-	23 585	67 208	-	-	-	-	90 793	-	90 793
	5425	за 2022г.	-	-	-	23 585	-	-	-	-	23 585	-	23 585
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5407	за 2023г.	983 582	-	983 582	3 663 149	-	-	-	-	4 646 731	-	4 646 731
	5427	за 2022г.	73 454	-	73 454	910 128	-	-	-	-	983 582	-	983 582
Земельные участки под строительство	5408	за 2023г.	3 959 371	-	3 959 371	(79 103)	-	-	-	-	3 880 268	-	3 880 268
	5428	за 2022г.	4 226 075	-	4 226 075	(266 704)	-	-	-	-	3 959 371	-	3 959 371



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	3 419 492	3 644 287	4 226 075
в том числе:				
Земельные участки, переданные в залог	5446	3 419 492	3 644 287	4 226 075

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредит- орской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	2 066 640	-	9 490 812	-	-	-	-	-	-	-	11 557 452	-
	5521	за 2022г.	-	-	2 066 640	-	-	-	-	-	-	-	2 066 640	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с должниками	5505	за 2023г.	2 066 640	-	9 490 812	-	-	-	-	-	X	X	11 557 452	-
	5525	за 2022г.	-	-	2 066 640	-	-	-	-	-	X	X	2 066 640	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	100 734	-	1 865 376	-	(593 685)	-	-	-	-	-	1 372 425	-
	5530	за 2022г.	49 195	-	74 979	-	(23 440)	-	-	-	-	-	100 734	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	2 000	-	-	-	(2 000)	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	100 071	-	1 848 998	-	(593 130)	-	-	-	-	-	1 355 939	-
	5532	за 2022г.	47 195	-	74 316	-	(21 440)	-	-	-	-	-	100 071	-
Прочая	5513	за 2023г.	663	-	2 101	-	(555)	-	-	-	-	-	2 209	-
	5533	за 2022г.	-	-	663	-	-	-	-	-	-	-	663	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	-	-	14 277	-	-	-	-	-	X	X	14 277	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	2 167 374	-	11 356 188	-	(593 685)	-	-	X	-	-	12 929 877	-
	5520	за 2022г.	49 195	-	2 141 619	-	(23 440)	-	-	X	-	-	2 167 374	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

5.3. Наличие и Движение кредиторской задолженности											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	4 642 798	15 784 317	-	(9 371)	-	-	-	-	20 417 744
	5571	за 2022г.	1 718 597	3 790 947	-	(257 375)	-	-	-	-	4 642 798
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	668 007	4 642 985	-	-	-	-	-	-	5 310 992
	5572	за 2022г.	-	668 007	-	-	-	-	-	-	668 007
займы	5553	за 2023г.	1 348 780	1 650 520	-	-	-	-	-	-	2 999 300
	5573	за 2022г.	292 480	1 056 300	-	-	-	-	-	-	1 348 780
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2023г.	559 371	-	-	(9 371)	-	-	X	X	550 000
	5575	за 2022г.	1 426 117	-	-	(257 375)	-	-	X	X	559 371
обязательства перед долевыми	5556	за 2023г.	2 066 640	9 490 812	-	-	-	-	X	X	11 557 452
	5576	за 2022г.	-	2 066 640	-	-	-	-	X	X	2 066 640
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 475 788	2 941 937	247	(3 509 360)	-	-	-	-	1 908 612
	5580	за 2022г.	2 442 644	360 750	4	(936 981)	-	-	609 371	-	2 475 788
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	2 460 161	2 937 777	-	(3 504 733)	-	-	-	-	1 893 205
	5581	за 2022г.	2 430 310	356 127	-	(935 647)	-	-	609 371	-	2 460 161
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	4 623	3 997	-	(4 623)	-	-	-	-	3 997
	5583	за 2022г.	1 334	4 623	-	(1 334)	-	-	-	-	4 623
кредиты	5564	за 2023г.	4	-	247	(4)	-	-	-	-	247
	5584	за 2022г.	-	-	4	-	-	-	-	-	4
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	11 000	46	-	-	-	-	-	-	11 046
	5586	за 2022г.	11 000	-	-	-	-	-	-	-	11 000
расчеты с персоналом по оплате труда	5567	за 2023г.	-	117	-	-	-	-	X	X	117
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	7 118 586	18 726 254	247	(3 518 731)	-	-	X	-	22 326 356
	5570	за 2022г.	4 161 241	4 151 697	4	(1 194 356)	-	-	X	-	7 118 586



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	979 000	1 452 438	1 039 595
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	979 000	1 452 438	1 039 595
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

# 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	106	13
Расходы на оплату труда	5620	1 565	10
Отчисления на социальные нужды	5630	472	3
Амортизация	5640	-	77
Прочие затраты	5650	752 089	166 312
Итого по элементам	5660	754 232	166 415
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(67 304)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	686 928	166 415

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



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	151	(4)	(16)	132
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	1	151	(4)	(16)	132

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	6 841 752	1 751 892	-
в том числе:				
Экспроу-счета	5801	6 084 151	1 188 623	-
Аккредитивы	5802	757 601	563 269	-
Выданные - всего	5810	3 386 384	3 629 013	4 226 075
в том числе:				
Залог	5811	3 386 384	3 629 013	4 226 075



## **I. Общие сведения**

### **1. Общая информация**

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.23 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	100
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

По состоянию на 31.12.2023 г. в собственности Общества 51 земельный участок балансовой стоимостью 3 880 267 750 (Три миллиарда восемьсот восемьдесят миллионов двести шестьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят) рублей, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Буденного; п. Стрельна, Красносельское ш. Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 5 лет. Земельные участки приобретены для целей осуществления в будущем проектирования и строительства объектов жилого и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

### **2. Территориально обособленные подразделения**

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

### **3. Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Общества являются:

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

В 2023 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, а также общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений.

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих разрешений на строительство:

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



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

#### **4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

#### **5. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2023 г. – 1 человек.
- за 2022 г. – 1 человек,
- за 2021 г. – 1 человек.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

#### **6. Основа составления**

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

Бухгалтерская отчетность за 2023 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 31.12.2021 г.

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

- основные средства;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;



- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

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

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

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

## **7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

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

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

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

## **8. Основные средства и капитальные вложения**

### ***Основные средства***

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

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

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

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного



использования объектов на основании рекомендаций технических служб, а также организаций-изготовителей.

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

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

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов, (например, расчет с перечнем и количеством материалов, которые будут получены от ликвидации объекта ОС);
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников (например прайс листы организаций, осуществляющих торговлю б/у транспортными средствами, оборудованием и т.д.)
- на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:
  - если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС.
  - в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
  - на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС;
  - объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

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

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- 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 резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

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 по незаконченному капитальному строительству (созданию, дооборудованию, достройке, реконструкции, модернизации, техническому перевооружению);
- затраты на приобретение объектов основных средств (инвестиционной недвижимости);
- расходы на приобретение и создание НМА;
- затраты на регулярные плановые капитальные ремонты, технические осмотры и технические обслуживания объектов основных средств (инвестиционной недвижимости);
- затраты на получение активов в форме права пользования.

Организация не проводит переоценку стоимости капитальных вложений.

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».

### **9. Прочие внеоборотные активы**

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

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

### **10. Запасы**

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией договоров долевого участия и инвестиционных договоров;
- 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.

В составе запасов также отражается 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 НДС подлежащему включению в стоимость объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам».



В составе запасов также отражается формирование стоимости строящихся Организацией как застройщиком детских дошкольных учреждений, школ, торговых (торгово-развлекательных) комплексов и прочих объектов, которые в дальнейшем будут реализованы 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, машиноместа 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 (материально-производственные запасы, 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 материально-производственных 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 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 снижение стоимости запасов.

## **11. Расходы по обычным видам деятельности**

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.

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.

## **12. Расходы будущих периодов**

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

## **13. Дебиторская задолженность**

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

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 балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12



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

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

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

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация 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 депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- 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;
- косвенные налоги.

#### **15. Уставный, добавочный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участника.

#### **16. Кредиты и займы полученные**

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



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

Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета 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;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

## **17. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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



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

## **18. Налогообложение**

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

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

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

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода.

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

## **19. Признание доходов**

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

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

## **20. Признание расходов**

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы социального характера;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;
- прочие убытки.

## **21. Изменения в учетной политике**

В учетную политику Организации на 2023г. существенные изменения и дополнения не вносились.

# **III. Раскрытие существенных показателей**

## **22. Основные средства**

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.



## 23. Запасы

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

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

В строке «Запасы» 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 детских дошкольных учреждений, школ, торговых (торгово-развлекательных) комплексов и прочих объектов, которые в дальнейшем будут реализованы третьим лицам по подстроке «Основное производство».

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная по 12304 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» бухгалтерского баланса, составляет:

- на 31.12.2023 г. в размере 1 355 939 тыс. руб.,
- на 31.12.2022 г. в размере 100 071 тыс. руб.,
- на 31.12.2021 г. в размере 47 195 тыс. руб.

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

## 24. Расходы будущих периодов

В составе расходов будущих периодов по строке «Прочие внеоборотные активы» (стр. 11901) в бухгалтерском балансе отражены следующие расходы, произведенные в соответствующем отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам.

тыс. руб.

Наименование вида расходов	На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.	
	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко- ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	25 866	0	0	0	0	0
<b>ИТОГО</b>	<b>25 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 25. Дебиторская задолженность

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

## 26. Капитал и резервы

### Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

### Добавочный капитал

В составе добавочного капитала по строке 1350 бухгалтерского баланса отражены:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
Вклад участника в имущество Общества	186 000	186 000	186 000

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

## 27. Долгосрочные обязательства

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

В составе статьи «Прочие обязательства» строки 1450 бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность Общества перед поставщиками по договорам купли-продажи земельных участков с рассрочкой платежей (задолженность со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты), а также задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся



многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2023 г. 12 107 452 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 2 626 011 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 1 426 117 тыс. руб.

## 28. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	4 642 986	1 650 520
2022 г.	668 007	1 056 300
2021 г.	-	292 480

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.22 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.21 г.
<b>Займодавцы:</b>					
ООО «Сэтл»	Руб.	31.03.2028	2 999 300	1 348 780	292 480
<b>Итого:</b>	<b>Х</b>	<b>Х</b>	<b>2 999 300</b>	<b>1 348 780</b>	<b>292 480</b>
<b>Кредиторы:</b>					
ПАО «Банк ВТБ»					
КС-2022/90 от 14.10.2022	Руб.	30.06.2027	2 597 506	668 007	-
КС-2023/52 от 29.06.2023	Руб.	30.09.2027	1 877 787	-	-
КС-2023/53 от 01.08.2023	Руб.	30.12.2025	72 172	-	-
СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023	Руб.	31.03.2028	632 067	-	-
СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	59 852	-	-
СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	71 607	-	-
<b>Итого:</b>	<b>Х</b>	<b>Х</b>	<b>5 310 992</b>	<b>668 007</b>	<b>-</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

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

- за 2023г. в сумме 96 848 тыс. руб.;
- за 2022г. в сумме 6 тыс. руб.

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

- на 31 декабря 2023 г. 247 тыс. руб.

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

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб. Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-132 беспроцентного займа от 03.03.2020г.	481 700
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2022/90 от 14.10.2022 г.	1 584 494
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/52 от 29.06.2023 г.	3 252 513
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/53 от 01.08.2023 г.	277 828
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023 г.	4 277 933
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427709 от 20.10.2023 г.	190 148
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023 г.	628 393
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>10 693 009</b>

## 29. Информация, связанная с использованием денежных средств

Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2023 г., 2022 г., 2021 г. не осуществлялось.

## 30. Информация, связанная с полученными выданными обеспечениями

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

## 31. Налогообложение

### 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 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 2023 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб. Сумма	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	161 413	2 693
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	161 413	2 693
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(32 283)	(539)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(32 283)	(539)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	-	-
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(32 283)	(539)



5	Отложенный налог на прибыль всего:	-	-
6	Текущий налог на прибыль	(32 283)	(539)

### 32. Кредиторская задолженность

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

### 33. Расходы по обычным видам деятельности

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

### 34. Выручка и затраты от оказания услуг заказчика-застройщика.

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г.	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.
Стрельна, Квартал 1, Очередь 1, уч. 16 (1170)	320 991	151 883	320 991	279 373	132 322
Стрельна, Квартал 1, Очередь 2, уч. 6 (1192)	459 567	459 567	459 567	306 310	306 015
Стрельна, Квартал 1, Очередь 3, уч. 12 (1188)	210 900	210 900	210 900	191 610	191 610
Стрельна, Квартал 1, Очередь 4, уч. 5 (1191)	32 818	32 818	32 818	32 818	32 818
<b>Итого</b>	<b>1 024 276</b>	<b>855 168</b>	<b>1 024 276</b>	<b>750 899</b>	<b>662 764</b>

### 35. Информация о выручке, произведенных расходах по обычным видам деятельности, а также прочих доходах и расходах

Информация о выручке представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	855 167	169 108
<b>ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах</b>	<b>855 167</b>	<b>169 108</b>

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	662 765	147 051
<b>ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах</b>	<b>662 765</b>	<b>147 051</b>

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2023год		2022год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	922	922	-	-
Доходы от (расходы) от продажи земельных участков	4 946	11 660	-	-
Штрафы за нарушение условий договоров	89	-	-	-
Оценка имущества	-	212	-	-
Прочие доходы и расходы	15	4	-	2
<b>Итого</b>	<b>5 972</b>	<b>12 798</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

### 36. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
<b>Исполнительный орган</b>	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
<b>Прочие связанные стороны</b>	
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»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	



ОАО «НЗЛ»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
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 Актив»
ООО «Сэтл Инвест»

ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

#### Информация о денежных потоках организации с основным обществом

Наименование показателя	Код	За отчетный период (2023г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	6 198 902	1 650 520
В том числе	4311	6 198 902	1 650 520
Получение кредитов и займов			
Платежи - всего	4320	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 198 902	1 650 520
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	55	1 650 520

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

Наименование организации/вид операции	тыс. руб.					
	Сальдо на 01.01.23 г. Дт	Сальдо на 01.01.23 г. Кт	Обороты за 2023 г. Дт	Обороты за 2023 г. Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
Договор аренды	-	-	4 123,7	4 123,7	-	-
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Договоры на оказание услуг	-	168,4	23 664,5	51 064,0	-	27 567,9
<b>ООО «Сэтл»</b>						
Договор займа (полученный)		1 348 780,0	-	1 650 520,0	-	2 999 300,0
<b>ООО «КБ «Петербургская недвижимость»</b>						
Договоры на оказание услуг	-	105,0	1 006,0	971,0	-	70,0
<b>ООО «Сэтл Инвест»</b>						
Агентский договор	-	11 000,0	-	-	-	11 000,0
<b>ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»</b>						
Договоры ДУ	-	-	16 400,0	16 400,0	-	-



Агентский договор	-	1,6	-	9,6	-	11,2
<b>ООО «Сэтл Строй»</b>						
Договоры поставки	-	-	-	30,0	-	30,0
Агентский договор	-	9 423,6	-	149 356,8	-	158 780,4
Договоры подряда	-	223 709,5	4 550 181,7	4 017 552,1	308 920,1	
Договор на оказание услуг технического заказчика	-	11 981,3	80 024,2	141 381,5	-	73 338,6
<b>ООО «ЦРП «петербургская недвижимость»</b>						
Агентский договор	-	48 490,2	443 843,4	461 219,3	-	65 866,1
<b>ООО «ПНПро»</b>						
Договоры на оказание услуг	-	-	100,0	150,0	-	50,0
<b>Итого</b>	-	1 653 659,6	5 119 343,5	6 492 778,0	308 920,1	3 336 014,2

### 37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора и главного бухгалтера.

		тыс. руб.	
№ п/п	Виды вознаграждений	2023 г.	2022 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	40	14

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.

### 38. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

#### Оценочные обязательства

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

#### Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 31.12.2023г. условные активы и обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 39. Риски хозяйственной деятельности

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

В действующей системе правоприменения в Российской Федерации большое значение имеют правовые позиции Высших судебных инстанций (Конституционный суд РФ, Верховный суд РФ, Высший арбитражный суд РФ), которые могут оказывать влияние на условия ведения финансово-хозяйственной деятельности общества.

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

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

В 2022 - 2023 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.

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

#### **40. События после отчетной даты**

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

Генеральный директор \_\_\_\_\_

И.А. Еременко

«15» марта 2024 г.

