

**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**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	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 2023г.	136	-	-	-	(19)	-	-	-	136	(19)	
	5110	за 2022г.	-	-	136	-	-	-	-	-	136	-	
в том числе: товарные знаки	5101	за 2023г.	136	-	-	-	(19)	-	-	-	136	(19)	
	5111	за 2022г.	-	-	136	-	-	-	-	-	136	-	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2022г.	-	136	-	(136)	
в том числе: Товарный знак "Рiтe Приморский"	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	136	-	(136)	

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.	26 599	77 585	-	(104 184)	-
	5250	за 2022г.	6 236	20 363	-	-	26 599
в том числе: АБМ комплекс	5241	за 2023г.	6 999	15 507	-	(22 506)	-
	5251	за 2022г.	6 236	763	-	-	6 999
Временное ограждение по ад. Комендантский пр. уч. 7	5242	за 2023г.	7 650	3 468	-	(11 118)	-
	5252	за 2022г.	-	7 650	-	-	7 650
Временное электроснабжение по ад. Комендантский пр. уч. 7	5243	за 2023г.	11 950	13 675	-	(25 625)	-
	5253	за 2022г.	-	11 950	-	-	11 950
Проходная по ад. Комендантский пр. уч. 7	5244	за 2023г.	-	1 420	-	(1 420)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Внутриплощадь дорог по ад. Комендантский пр. уч. 7	5245	за 2023г.	-	37 486	-	(37 486)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Площадки под бытовое городок по ад. Комендантский пр. уч. 7	5246	за 2023г.	-	873	-	(873)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Мойка колес Мойдодыр по ад. Комендантский пр. уч. 7	5247	за 2023г.	-	4 184	-	(4 184)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Пост охраны по ад. Комендантский пр. уч. 7	5248	за 2023г.	-	971	-	(971)	-
	5258	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	16 620	-
в том числе:			
Внутриплощадь дорога по ад. Комендантский пр. уч. 7	5261	7 982	-
Временное ограждение по ад. Комендантский пр. уч. 7	5262	3 451	-
Временное электроснабжение по ад. Комендантский пр. уч. 7	5263	3 867	-
Площадки под бытовое городок и строит мат по ад. Комендантский пр. уч. 7	5264	1 320	-
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	16 300	16 300	16 300
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	-	-	-

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.	3 299 585	-	3 299 585	3 228 201	(615 709)	-	X	5 912 077	-	5 912 077	
	5420	за 2022г.	2 005 017	-	2 005 017	1 294 568	-	-	X	3 299 585	-	3 299 585	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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.	3 064	-	3 064	6 263	-	-	-	9 327	-	9 327	
	5425	за 2022г.	-	-	-	3 064	-	-	-	3 064	-	3 064	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки под доленое строительство	5407	за 2023г.	3 123 205	-	3 123 205	1 599 174	-	-	-	4 722 379	-	4 722 379	
	5427	за 2022г.	1 906 632	-	1 906 632	1 216 573	-	-	-	3 123 205	-	3 123 205	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5408	за 2023г.	173 316	-	173 316	1 622 764	(615 709)	-	-	1 180 371	-	1 180 371	
	5428	за 2022г.	98 385	-	98 385	74 931	-	-	-	173 316	-	173 316	

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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	7 399 669	3 123 205	1 906 632
Земельный участок, кадастровый номер: 78:34:0004281:34621, Имущественные права на строящиеся квартиры, ком. пом. и гаражи в рамках проекта ЖК "Прайм Приморский"(Этап 1, Этап 2), уч. 78:34:0004281:34621 Санкт-Петербург, Комендантский проспект, участок 7.	5446	6 224 848	3 123 205	1 906 632
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (залог имущественных прав на строящиеся застройщиком жилые и нежилые помещения)	5447	1 174 821	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года					за период					учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			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	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	7 367 475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 367 475	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с должниками	5505	за 2023г.	-	-	7 367 475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	82 172	-	1 251 164	-	-	(735 487)	-	-	-	-	-	-	-	597 849	-
	5530	за 2022г.	78 370	-	7 772	-	-	(3 970)	-	-	-	-	-	-	-	82 172	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	810	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	82 172	-	1 242 418	-	-	(735 487)	-	-	-	-	-	-	-	589 103	-
	5532	за 2022г.	78 370	-	7 772	-	-	(3 970)	-	-	-	-	-	-	-	82 172	-
Прочая	5513	за 2023г.	-	-	7 936	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 936	-
	5533	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с должниками	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	82 172	-	8 618 639	-	-	(735 487)	-	-	-	-	-	X	-	7 965 324	-
	5520	за 2022г.	78 370	-	7 772	-	-	(3 970)	-	-	-	-	-	X	-	82 172	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		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

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			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 740 337	9 909 735	-	-	-	-	(823 434)	-	-	11 826 638
в том числе:	5571	за 2022г.	104 590	100 710	-	-	-	-	2 535 037	-	-	2 740 337
кредиты	5552	за 2023г.	-	2 268 260	-	-	-	-	-	-	-	2 268 260
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	205 300	274 000	-	-	-	-	-	-	-	479 300
	5573	за 2022г.	104 590	100 710	-	-	-	-	-	-	-	205 300
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2023г.	2 535 037	-	-	-	-	-	(823 434)	X	X	1 711 603
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	2 535 037	X	X	2 535 037
расчеты с долевыми	5556	за 2023г.	-	7 367 475	-	-	-	-	-	X	X	7 367 475
	5576	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	633 057	3 280 564	18	(2 006 191)	-	-	823 434	-	-	2 730 882
в том числе:	5580	за 2022г.	1 934 356	1 256 867	-	(23 129)	-	-	(2 535 037)	-	-	633 057
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	633 057	3 279 054	-	(2 006 191)	-	-	823 434	-	-	2 729 354
	5581	за 2022г.	1 934 356	1 256 867	-	(23 129)	-	-	(2 535 037)	-	-	633 057
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	977	-	-	-	-	-	-	-	977
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	18	-	-	-	-	-	-	18
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	533	-	-	-	-	-	-	-	533
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	63	-
Расходы на оплату труда	5620	3 128	104
Отчисления на социальные нужды	5630	943	10
Амортизация	5640	1 445	143
Прочие затраты	5650	616 393	2 807
Итого по элементам	5660	621 972	3 064
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(6 263)	(3 064)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	615 709	-

* - 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	2	301	(10)	(36)	257
в том числе:						
Оценочное обязательство по по предстоящей оплате отпусков	5701	2	301	(10)	(36)	257

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	4 866 030	317 922	-
в том числе:				
Аккредитивы, счета эскроу	5801	4 866 030	317 922	-
Выданные - всего	5810	23 181 460	3 123 205	1 906 632
в том числе:				
Залог	5811	23 181 460	3 123 205	1 906 632



**Еременко Илья
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»
за 2023 год**

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый стиль» (далее по тексту - «Общество», «Организация»), ИНН 7810770096, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1197847154230

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

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

Общество зарегистрировано по адресу:

197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, строение 1, офис 619

Территориально обособленные подразделения:

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

2. Основные виды деятельности

2.1 Общество начало реализацию проекта по строительству жилой застройки по адресу: г.

Санкт-Петербург, Комендантский пр. уч. 7, юго-восточней пересечения с рекой Каменкой

2.2. Виды деятельности: оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных домов.

3. Информация о численности персонала

Среднегодовая численность сотрудников в 2023 году – 7 человек, 2022 году – 1 человек, в 2021 году – 1 человек.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Высший орган управления – собрание участников Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

5. 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.

6. 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.

7. 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 и инвестиционной недвижимости 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 (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;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

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

В 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».

8. 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, связанным с приобретением (созданием) внеоборотных активов;
- стоимость материалов, которые будут использованы для создания внеоборотных активов.

9. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

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

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 (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 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 ДДУ и ИД, 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.

10. 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.

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству ЖК (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 относятся в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству ЖК (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.

11. 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.

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 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.

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

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

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев 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 заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

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. 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 разницеях 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.

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. Она 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:

- доходы от реализации прочего имущества;
- прочие поступления.

18. 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;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- прочие убытки.

19. Изменения в учетной политике

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

III. Раскрытие существенных показателей

20. Основные средства

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

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

21. Капитальные вложения во внеоборотные активы

Информация по разделу «Капитальные вложения во внеоборотные активы» дополняется таблицей 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Сумма авансов, предварительной оплаты, уплаченных Обществом в связи с осуществлением капитальных вложений, отраженная в строке «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса, составляет:

на 31 декабря 2023 года 382 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 12 913 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 0 тыс. руб.

22. 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 доленое 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 в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

на 31 декабря 2023 года 589 103 тыс. руб

на 31 декабря 2022 года 82 172 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 78 370 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.

23. Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и отчета 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.

24. 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 состав добавочного капитала по строке 1350 бухгалтерского баланса Общество включает тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
Вклад участника в имущество Общества	51 000	51 000	5 1 000

В 2019 году по решению единственного участника ООО «СЭТЛ» был произведен вклад участника в имущество Общества в размере 960 тыс. руб.

В 2020 году по решению единственного участника ООО «СЭТЛ» был произведен вклад участника в имущество Общества в размере 50 040 тыс. руб.

25. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2023 г. 7 367 475 тыс. руб.

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе задолженность Общества перед поставщиками погашение которой будет осуществляться более чем через 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2023 г. - 1 711 603 тыс. руб.

- на 31 декабря 2022 г. - 2 535 037 тыс. руб.

26. 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.

Общая сумма кредитов и займов полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	2 268 260	274 000
2022 г.	-	205 300
2021 г.	-	104 590

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.
<i>Займодавцы</i>					
Сэтл ООО	Руб.	31.10.2027	479 300	205 300	104 590
<i>Кредиторы</i>					
Сбербанк РФ Северо-Западный банк	Руб.	20.02.2028	2 268 260	-	-
Итого:	X	X	2 747 560	205 300	104 590
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

Заем, полученный от ООО «Сэтл» является беспроцентным.

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

- за 2023г. в сумме 2 923 тыс. руб.

Задолженность Организации 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. 18 тыс. руб.

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

ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
Сэтл ООО	Сэ-189 от 03.02.2021	3 325 700
Сбербанк РФ Северо-Западный банк	550B00F6B от 20.02.2023	18 041 302
Итого	X	21 367 002

27. Информация, связанная с использованием 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	2022 год	2021 год
Размещено на депозитных счетах	-	-	-
Возвращено с депозитных счетов	-	-	7650
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	-	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	-	-	24

28. Информация, связанная с полученными и выданным обеспечениями

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

Информация об обеспечениях выданных приведена в таблице:

тыс. руб.

Наименование лица, предоставившего -шего обеспечение	Наименование лица, получившего обеспечение	Наименование лица, по обязательству которого предоставлено обеспечение	Номер и дата обеспечиваемого договора	Стоимость обеспечения / залоговая стоимость	Сумма обеспечиваемого договора	Остаток задолжности	Дата начала	Дата окончания
ООО "Специализированный застройщик "Новый стиль"	ПАО Сбербанк	ООО "Специализированный застройщик "Новый стиль"	550B00F6B от 20.02.2023 (договор об открытии невозобновляемой кредитной линии)	2 390 936	25 246 956	5 619 720	23.03.2023	20.02.2028
				20 119 704				
			047NL2305507E от 20.02.2023 (генеральное соглашение об открытии лимита на проведение операций по непокрытым аккредитивам)	178 665				
				492 154				
ИТОГО выданные обеспечения, в т.ч.:				23 181 460	25 246 956	5 619 720		
залог				23 181 460	25 246 956	5 619 720		

29. 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 2023год следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	711	-
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	711	-
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(142)	-
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(142)	-
3	Постоянный налоговый доход (расход)	-	-
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(142)	-
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	-	-
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
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	(142)	-

30. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 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.

31. 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.

32. Выручка от оказания услуг заказчика–застройщика

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023 (ост. сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
Комендантский пр., уч. 7, Очередь 1 (:34621), Корпус 1	202 313	202 313	202 313	202 313	202 313
Комендантский пр., уч. 7, Очередь 1 (:34621), Корпус 2	239 378	239 378	239 378	239 378	239 378
Комендантский пр., уч. 7, Очередь 2 (:34621), Корпус 3	174 018	174 018	174 018	174 018	174 018
Итого	615 709	615 709	615 709	615 709	615 709

33. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг

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

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2023	2022
Оказание услуг заказчика - застройщика	615 709	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	615 709	-
Оказание услуг заказчика - застройщика	(615 709)	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость» отчета о финансовых результатах	(615 709)	-

34. Информация о прочих доходах и расходах

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2023 год	2022 год
<i>Прочие доходы</i>		
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	6 850	-
Доходы от продажи прочих активов	675	-
Излишки, выявленные при инвентаризации	675	-
Корректировка оценочных обязательств по оплате труда	36	-
Итого	8 236	-
<i>Прочие расходы</i>		
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	6 850	-
Расходы от продажи прочих активов	675	-
Итого	7 525	-

35. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Единственный участник
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс» (ликвидировано 22.01.2024г.)	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	

ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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 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 «Стерео-2»
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 Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»

ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат» (ликвидирована 31.12.2023)
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.

Основными связанными сторонами являются Еременко И.А. (генеральный директор), единственный участник: ООО «СЭТЛ». Заработная плата генеральному директору составила 6 тыс. руб.

Движения денежных средств с основным обществом ООО «СЭТЛ» приведена в таблице:

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		За 2023 г.	За 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	274 000	100 710
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	274 000	100 710

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

Контрагенты	Сальдо на 01.01.23		Обороты за 2023 год		Сальдо на 31.12.23	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры. Вид расчетов						
Договоры						
ИК Сэтл		142,38	6 100 000,00	6 101 111,44	6 100 000,00	6 101 253,82

ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Расчеты между компаниями холдинга (ДДУ)			6 100 000,00	6 100 000,00	6 100 000,00	6 100 000,00
03280001-ПРАЙМ2 от 19.12.2022			6 100 000,00	6 100 000,00	6 100 000,00	6 100 000,00
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		142,38		1 111,44		1 253,82
ИК-Новый Стиль СЗ от 04.05.2022		142,38		1 111,44		1 253,82
Петербургская Недвижимость КБ ООО		721 438,00	721 438,00			
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		721 438,00	721 438,00			
06/21/221-ТС от 17.08.2021		550 124,00	550 124,00			
06/21/222-ТС от 27.08.2021		171 314,00	171 314,00			
ПНПро ООО			100 000,00	150 000,00		50 000,00
С поставщиком, подрядчиком (прочее)			100 000,00	150 000,00		50 000,00
ПНПро-226 от 01.07.2023			100 000,00	150 000,00		50 000,00
СК Каменка ООО		6 825 387,51	8 053 732,91	1 228 345,40		
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		6 825 387,51	8 053 732,91	1 228 345,40		
СКК-СЗНС/ПАР-ПОС*ПАР-ПОС от 03.03.2022		6 825 387,51	8 053 732,91	1 228 345,40		
Сэтл Групп ООО		152 000,00	22 687 927,10	42 967 274,69		20 431 347,59
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		152 000,00	22 687 927,10	42 967 274,69		20 431 347,59
СГ-165 от 01.02.2023				20 309 562,00		20 309 562,00
СГ-209 от 01.03.2023			4 750 000,00	4 750 000,00		
СГ-220 от 20.02.2021			893 927,10	985 712,69		91 785,59
СГ-421 от 01.01.2020			16 524 000,00	16 524 000,00		
СГ-531 от 17.05.2021		152 000,00	520 000,00	398 000,00		30 000,00
Сэтл ООО		205 300 000,00		274 000 000,00		479 300 000,00
Кредит, Заём полученный (тело)		205 300 000,00		274 000 000,00		479 300 000,00
Сэ-189 от 03.02.2021		205 300 000,00		274 000 000,00		479 300 000,00
Сэтл Сити ООО		4 135 700,00				4 135 700,00
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		4 135 700,00				4 135 700,00
4 от 01.04.2021		4 135 700,00				4 135 700,00
Сэтл Строй ООО		12 385 448,24	1 499 662 340,79	1 524 777 263,46	174 789 249,15	212 289 620,06
Возмещение (компенсация) в рамках генподряда			6 765 800,37		6 765 800,37	
ПАР-ВРЭС/0 от 11.10.2021			24 035,98		24 035,98	
Возмещение			6 741 764,39		6 741 764,39	
ПАР-ГП1 от 10.01.2023						
Возмещение			810 000,00		810 000,00	
С покупателем, заказчиком (прочее)			810 000,00		810 000,00	
СЗНС-ССтр/09-06 от 09.06.2023			810 000,00		810 000,00	
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		3 135 208,00	27 793 990,13	178 795 969,38	8 350 063,65	162 487 250,90
б/н от 01.03.2023				41 475,00		41 475,00
ПАР-АГ от 05.06.2023			25 093 990,13	16 743 926,48	8 350 063,65	
ПАР-Т31 от 10.01.2023				120 059 120,00		120 059 120,00
ПАР-Т32 от 10.01.2023				41 925 500,00		41 925 500,00
ССтр-СпцНС/09-11 от 09.11.2022				25 947,90		25 947,90
Счет 208 от 30.11.2022		2 700 000,00	2 700 000,00			

ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

счет 54 от 01.04.2021		435 208,00				435 208,00
Строительный подряд (компания- ПОДРЯДЧИК)		9 250 240,24	1 464 292 550,29	1 345 981 294,08	158 863 385,13	49 802 369,16
ПАР-ВРЭС/0 от 11.10.2021		9 250 240,24	8 946 252,41	17 286 085,45		17 590 073,28
ПАР-ГП1 от 10.01.2023			1 326 627 633,59	1 167 764 248,46	158 863 385,13	
ПАР-ГП2 от 10.01.2023			128 718 664,29	160 930 960,17		32 212 295,88
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			4 023 360,00	4 023 360,00		
Аренда текущая объектов полученных			4 023 360,00	4 023 360,00		
619 от 01.09.2020			4 023 360,00	4 023 360,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		15 942 756,15	304 125 430,77	378 803 181,28		90 620 506,66
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		15 942 756,15	304 125 430,77	378 803 181,28		90 620 506,66
Ц-4172 от 01.12.2022		1 397 645,01	84 897 538,37	126 514 233,48		43 014 340,12
Ц-4173 от 12.12.2022		14 545 111,14	216 170 111,16	249 231 166,56		47 606 166,54
Ц-4229 от 12.12.2022			3 057 781,24	3 057 781,24		
Итого		245 462 872,28	1 845 474 229,57	2 232 050 536,27	180 889 249,15	812 928 428,13

36. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

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

Основной управленческий персонал	тыс. руб.	
	2023 г.	2022 г.
Краткосрочные вознаграждения	47	29

37. 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.

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

38. 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 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, 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 указанных обстоятельств не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности

39. 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

25 марта 2024 г.



Еременко И.А.