2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	5230	за 2022г.	329 251	(47 533)	-	(329 251)	48 433	(900)		-	-	-	-
в том числе: Здания	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	5231	за 2022г.	329 251	(47 533)	-	(329 251)	48 433	(900)		-	-	-	-

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	-	-	281 718
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	3 146	3 146	3 059
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		
							выбыло						
			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.	145 154	(36 765)	108 389	60 846	(141 926)	-	36 765	X	64 074	-	64 074
	5420	за 2022г.	175 416	-	175 416	6 023	(36 285)	-	(36 765)	X	145 154	(36 765)	108 389
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	108 389	-	108 389	-	(44 315)	-	-	-	64 074	-	64 074
	5422	за 2022г.	138 775	-	138 775	-	(30 386)	-	-	-	108 389	-	108 389
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	37 194	(37 194)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	36 765	(36 765)	-	430	(37 195)	-	36 765	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	36 641	-	36 641	1 024	(900)	-	-	-	36 765	(36 765)	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	23 222	(23 222)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	4 999	(4 999)	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	58 965
в том числе:				
Квартиры по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковкая набережная, д. 3, корп. 4, лит. А; д. 3, корп. 2, лит. А; д. 1, корп. 3, лит. А	5446	-	-	58 965

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	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	155 969	(14 329)	11 178	-	(35 990)	-	14 329	-	-	-	131 157	(55)
	5530	за 2022г.	300 868	-	459 657	-	(604 556)	-	(14 329)	-	-	-	155 969	(14 329)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	45 150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45 150	-
	5531	за 2022г.	61 503	-	429 871	-	(446 224)	-	-	-	-	-	45 150	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	15 513	(14 329)	10 658	-	(23 456)	-	14 329	-	-	-	2 715	(55)
	5532	за 2022г.	18 264	-	19 790	-	(22 541)	-	-	-	-	-	15 513	(14 329)
Прочая	5513	за 2023г.	93 202	-	-	-	(10 430)	-	-	-	-	-	82 772	-
	5533	за 2022г.	192 544	-	7 892	-	(107 234)	-	-	-	-	-	93 202	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	2 104	-	520	-	(2 104)	-	-	-	X	X	520	-
	5534	за 2022г.	28 557	-	2 104	-	(28 556)	-	-	-	X	X	2 104	-
Итого	5500	за 2023г.	155 969	(14 329)	11 178	-	(35 990)	-	14 329	X			131 157	(55)
	5520	за 2022г.	300 868	-	459 657	-	(604 556)	-	(14 329)	X			155 969	(14 329)

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	55	-	14 329	-	-	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	55	-	14 329	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	803 649	663 970	49 894	(500 748)	-	(1 016 765)	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	803 649	663 970	49 894	(500 748)	-	(1 016 765)	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	1 045 428	295 160	8 998	(1 247 024)	-	-	-	-	102 562
	5580	за 2022г.	680 143	162 756	-	(814 236)	-	1 016 765	-	-	1 045 428
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	6 157	45 929	-	(44 278)	-	-	-	-	7 808
	5581	за 2022г.	48 751	25 591	-	(68 185)	-	-	-	-	6 157
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	167 905	-	(154 477)	-	-	-	-	13 428
	5582	за 2022г.	650	87 488	-	(88 138)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	640	-	-	(640)	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	2 375	640	-	(2 375)	-	-	-	-	640
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	1 016 765	-	8 998	(1 025 763)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	1 016 765	-	-	1 016 765
прочая	5566	за 2023г.	21 866	81 323	-	(21 866)	-	-	-	-	81 323
	5586	за 2022г.	628 364	49 037	-	(655 535)	-	-	-	-	21 866
Заработная плата и расчеты по социальному страхованию	5567	за 2023г.	-	3	-	-	-	-	X	X	3
	5587	за 2022г.	3	-	-	(3)	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	1 045 428	295 160	8 998	(1 247 024)	-	X			102 562

	5570	за 2022г.	1 483 792	826 726	49 894	(1 314 984)	-	X			1 045 428

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	7 120	48 122
Расходы на оплату труда	5620	109	75
Отчисления на социальные нужды	5630	34	29
Амортизация	5640	-	900
Прочие затраты	5650	26 092	8 796
Итого по элементам	5660	33 355	57 922
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	18 905
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	33 355	76 827

* - 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	5	11	(11)	-	5
в том числе:						
Резервы на отпуска	5701	5	11	(11)	-	5

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	18 000	-	69 518
в том числе:				
Залог по дог. № 120-0101-16/КП от 28.09.2016 С ОАО "ОЭК"	5801	-	-	69 518
аккредитивы	5802	18 000	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	137 219
в том числе:				
Залог по договору с ООО «УК «Профессиональные инвестиции» «Д.У.» ЗПИФН «Петровский» (квартиры по адресу: СПб Ушаковская наб)	5811	-	-	137 219

Руководитель _____ **Еременко Илья Анатольевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Фаворит» 2023 год

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит» (далее по тексту «Общество»), ИНН 7810825073, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1117847155821

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Наименование участника	Доля, тыс.руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	10,00	100
Всего	**10,00**	**100**

Общество зарегистрировано по адресу:

197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 5020, помещение 616А

Территориально обособленные подразделения:
- по состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

2. Основные виды деятельности

В 2023 году Общество осуществляло деятельность по реализации построенных жилых и нежилых помещений.

3. Информация о численности персонала

Среднегодовая численность работающих за 2023 г. – 3 человек, 2022 г. – 1 человек, 2021 г. – 2 человек,

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

1. 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 отчётным 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.

2. 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.

3. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:
- на основании расчетов технических специалистов, (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 (инвестиционной недвижимости) считается равной нулю, если:

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

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

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

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

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

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:
- способ начисления амортизации;
- 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 (инвестиционной недвижимости) резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерском балансе основные средства и инвестиционная недвижимость 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.

В связи с началом применения с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на 31.12.2021г. (конец периода, предшествующего отчетному).

Вложения во внеоборотные активы

В составе 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 вложений во внеоборотные активы.

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

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения с 01.01.2022г. Организацией ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются в бухгалтерском учете и отчетности перспективно.

4. 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 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 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.

5. 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.

6. 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». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течении 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

7. 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.

8. 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);
- векселя банков с наивысшими кредитными рейтингами международных рейтинговых агентств, со сроком погашения не более 3-х месяцев с даты покупки (в том числе, со сроком «по предъявлении»).

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.

9. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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 застройщиков 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 ОС и прочего имущества;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

14. 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, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;

- суммы списания дебиторской задолженности;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;
- расходы на благотворительность;
- прочие убытки.

15. Изменения в учетной политике

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

III. Раскрытие существенных показателей

16. Основные средства

Информация по разделу Основные средства представлена в таблицах 2.1 «Наличие и движение основных средств», 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.

17. 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.
Сумма авансов, предварительной оплаты, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:
на 31 декабря 2023 года 0 тыс. руб.
на 31 декабря 2022 года 1184 тыс. руб.
на 31 декабря 2021 года 18 264 тыс. руб.

18. 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.

19. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. полностью оплачен.
Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

20. 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.	-	1 036 664
2022 г.	-	663 970
2021 г.	-	51 700

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2023 г.	-	879 855
2022 г.	-	494 150
2021 г.	-	230 560

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:		
			на 31.12.23 г.	на 31.12.22 г.	31.12.21 г.
Заимодавцы					
ООО «ИК «Сэтл»	Руб.	31.12.2023	0	673 855	803 649
Сэтл ООО	Руб.	31.12.2026	830 664		
Итого:	**X**	**X**	**830 664**	**673 855**	**803 649**
В том числе со сроком погашения до 1 года			**0**	**673 855**	**-**

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

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
Сэтл ООО	Сэ-348 от 13.01.2023	469 336
Итого	**X**	469 336

21. 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:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего	67 716	(7 3470)
	(п.1.1 + п.1.2):		

	в том числе:		
1,1	- облагаемая по ставке 20%	67 716	(73 470)
1,2	- облагаемая по ставке 0%		
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего (п.2.1 + п.2.2):	13 543	(14 694)
	в том числе:		
2,1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	13 543	(14 964)
2,2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)		
3	Постоянный налоговый расход (доход)	8 926	4 644
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	22 470	10 050
5	Отложенный налог на прибыль – всего (п.5.1+п.5.2+п.5.3):	(16 401)	10 059
	в том числе обусловленный:		
5,1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(16 401)	10 059
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 (п.4+п.5)	6 069	9

22. 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.

23. Расходы по обычным видам деятельности

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

24. Информация о выручке, произведенных расходах по обычным видам деятельности, а также прочих расходах и доходах приведена в таблицах ниже:

Наименование показателя	**2023 г.(тыс.руб)**	**2022 г.(тыс.руб)**
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду/субаренду	0	119
Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)	154 477	90 188
Реализация прочих товаров, работ, услуг	155	0
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	**154 632**	**90 307**

Наименование показателя	**2023 г.(тыс.руб)**	**2022 г.(тыс.руб)**

Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду/субаренду	0	900
Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)	7 550	67 151
Реализация прочих товаров, работ, услуг	0	0
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	**7 550**	**68 051**

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование показателя	**2023 (тыс. руб)**	**2022 (тыс.руб)**
Прочие доходы		
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	0	675
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	755	2 564
Продажа ОС	0	1 682
Прочие доходы	0	3
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	0	512
Восстановление (уменьшение) резерва по сомнительным долгам	14 281	0
ИТОГО	**15 036**	**5 436**

Наименование показателя	**2023 (тыс. руб)**	**2022 (тыс.руб)**
Прочие расходы		
Доходы (расходы) по гарантийным работам	13558	9078
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам	7	17280
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	7000	3375
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	808	2564
Налоги и сборы	89	67
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	55	14329

Другие расходы, связанные с безвозмездной передачей запасов, приобретенных у других лиц	44633	0
Услуги банков (проведение расчетных операций)	350	168
Прочий НДС за счет собственныз средств	0	2
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров к уплате	5	2835
ИТОГО	**66 505**	**49 698**

25. 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 юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «СЭТЛ»	
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 «СЗ «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 «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 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»

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) и единственный участник: ООО «Сэтл».

Заработная плата генеральному директору за 2023 год была начислена в размере 38 тыс. рублей.

Движения денежных средств с основным обществом ООО «СЭТЛ» приведена в таблице из формы движения денежных средств свернуто:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	156 809	0
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	156 809	0

И развернуто в таблице:

Руб.

Договоры.Контрагент	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договоры	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
Сэтл ООО			206 000 000,00	1 036 664 000,00		830 664 000,00
Сэ-348 от 13.01.2023			206 000 000,00	1 036 664 000,00		830 664 000,00
67			206 000 000,00	1 036 664 000,00		830 664 000,00
Итого			**206 000 000,00**	**1 036 664 000,00**		**830 664 000,00**

Были получены денежные средства по договору беспроцентного займа.

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

Договоры.Контрагент	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договоры	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры.Вид договора						
Счет						
ИК Сэтл		1 016 764 888,56	1 026 517 972,52	9 005 082,97	748 000,99	
02-19/ИКФ от 01.02.2019 с изм дс 1,2,3,4 от 20.12.2019 займ (10%)		673 854 504,66	673 854 504,66			
Прочее		673 854 504,66	673 854 504,66			
02-19/ИКФ от 01.02.2019 с изм дс 1,2,3,4 от 20.12.2019 проценты (10%)		342 910 383,90	351 908 846,25	8 998 462,35		

С поставщиком		342 910 383,90	351 908 846,25	8 998 462,35		
459-ДОУ-38Н Комп. от 12.01.2022			754 621,61		754 621,61	
С покупателем			754 621,61		754 621,61	
Агентский договор от 02.07.2018 (ИК-Ф)				6 620,62		6 620,62
С комиссионером (агентом) на закупку				6 620,62		6 620,62
Петербургская Недвижимость КБ ООО		120 000,00	120 000,00	35 000,00		35 000,00
06/21/27-ТС от 21.01.2021		120 000,00	120 000,00			
С поставщиком		120 000,00	120 000,00			
06/23/138-ТС от 16.06.2023				35 000,00		35 000,00
С поставщиком				35 000,00		35 000,00
ПНПро ООО			125 000,00	175 000,00		50 000,00
ПНПро-277 от 01.07.2023			125 000,00	175 000,00		50 000,00
С поставщиком			125 000,00	175 000,00		50 000,00
РТ ПН ЗАО		2 449 610,03	504 128,18			1 945 481,85
Письмо 1 от 12.01.2023			504 128,18		504 128,18	
С поставщиком			504 128,18		504 128,18	
письмо 194 от 07.04.2017	50 735,32				50 735,32	
С покупателем	50 735,32				50 735,32	
Соглашение от 16.06.2022		2 500 345,35				2 500 345,35
С поставщиком		2 500 345,35				2 500 345,35
СК Каменка ООО		275 000,00	275 000,00			
3 от 10.06.2019 (перевод долга)		275 000,00	275 000,00			
С поставщиком		275 000,00	275 000,00			
Созидание ООО		4 074 611,58				4 074 611,58
цессия от 01.07.2020 (ЭС 070-01-17)		4 074 611,58				4 074 611,58
С поставщиком		4 074 611,58				4 074 611,58
Сэтл Групп ООО		16 000,00	384 000,00	382 000,00		14 000,00
СГ-408 от 01.01.2020			192 000,00	200 000,00		8 000,00
С поставщиком			192 000,00	200 000,00		8 000,00
СГ-544 от 17.05.2021		16 000,00	192 000,00	182 000,00		6 000,00
С поставщиком		16 000,00	192 000,00	182 000,00		6 000,00
Сэтл ООО			206 000 000,00	1 036 664 000,00		830 664 000,00
Сэ-348 от 13.01.2023			206 000 000,00	1 036 664 000,00		830 664 000,00
Прочее			206 000 000,00	1 036 664 000,00		830 664 000,00
Сэтл Строй ООО		1 456 819,65	144 318,27			1 312 501,38
ССтр-Ф/02-04 от 02.04.2018		144 318,27	144 318,27			
С поставщиком		144 318,27	144 318,27			
письмо	33 250,00				33 250,00	
С покупателем	33 250,00				33 250,00	
Ц-УШ-Н/3 от 01.06.2022 (УШД-02/19-О от 19.02.2019)		737 953,23				737 953,23
С поставщиком		737 953,23				737 953,23
Ц-УШ-Н/4 от 01.06.2022 (УШД-2018/ОТЧ)		352 711,44				352 711,44
С поставщиком		352 711,44				352 711,44
Ц-УШ-Н/5 от 01.06.2022 (УШЕ-2018/ОТ2)		255 086,71				255 086,71
С поставщиком		255 086,71				255 086,71
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	138 268 100,91		776 160,00	12 464 290,26	126 579 970,65	
215-БЦ-Д Комп от 31.12.2019	16 201 373,69				16 201 373,69	
С покупателем	16 201 373,69				16 201 373,69	
616а от 01.09.2020			776 160,00	776 160,00		
С поставщиком			776 160,00	776 160,00		

б/н от 01.01.2020 (сублизинг)	43 400 000,00				43 400 000,00	
С покупателем	43 400 000,00				43 400 000,00	
СО-УШД от 01.12.2021	1 132 000,00				1 132 000,00	
С покупателем	1 132 000,00				1 132 000,00	
Соглашение от 01.04.2020 (1/170219)	10 000,00				10 000,00	
С покупателем	10 000,00				10 000,00	
Соглашение от 01.04.2020 (5П/07-2019)	3 529 363,18				3 529 363,18	
С покупателем	3 529 363,18				3 529 363,18	
Соглашение от 01.04.2020 (КЮСЗ-Ф/11-02)	532 656,77				532 656,77	
С покупателем	532 656,77				532 656,77	
Соглашение от 01.07.2020 (135-17-ТК)	285 500,00				285 500,00	
С покупателем	285 500,00				285 500,00	
Соглашение от 01.07.2020 (ОД-19/12-16)	185 000,00				185 000,00	
С покупателем	185 000,00				185 000,00	
Соглашение от 09.01.2020 (064,065_Л)	4 654 097,42				4 654 097,42	
С покупателем	4 654 097,42				4 654 097,42	
Соглашение от 31.12.2019 (03/19-Б/СМ)	703 615,87				703 615,87	
С покупателем	703 615,87				703 615,87	
Соглашение от 31.12.2019 (11-СМР-2019)	529 922,46				529 922,46	
С покупателем	529 922,46				529 922,46	
Соглашение от 31.12.2019 (02/12/2019)	900 000,00				900 000,00	
С покупателем	900 000,00				900 000,00	
Соглашение от 31.12.2019 (06/19-Б/СМ)	4 590 893,35				4 590 893,35	
С покупателем	4 590 893,35				4 590 893,35	
Соглашение от 31.12.2019 (06/19-Б/СМ/2)	220 829,49				220 829,49	
С покупателем	220 829,49				220 829,49	
Соглашение от 31.12.2019 (08/19-Б/СМ)	4 543 566,00				4 543 566,00	
С покупателем	4 543 566,00				4 543 566,00	
Соглашение от 31.12.2019 (1/221019)	30 000,00				30 000,00	
С покупателем	30 000,00				30 000,00	
Соглашение от 31.12.2019 (14/06/2019)	1 073 868,88				1 073 868,88	
С покупателем	1 073 868,88				1 073 868,88	
Соглашение от 31.12.2019 (16/09/2019)	1 120 000,00				1 120 000,00	
С покупателем	1 120 000,00				1 120 000,00	
Соглашение от 31.12.2019 (1631 от 22.07.2019)	2 421 343,60				2 421 343,60	
С покупателем	2 421 343,60				2 421 343,60	
Соглашение от 31.12.2019 (21/01/2019)	1 800 000,00				1 800 000,00	
С покупателем	1 800 000,00				1 800 000,00	
Соглашение от 31.12.2019 (25/11/2019)	600 000,00				600 000,00	
С покупателем	600 000,00				600 000,00	

Соглашение от 31.12.2019 (30/07/2019)	700 000,00				700 000,00	
С покупателем	700 000,00				700 000,00	
Соглашение от 31.12.2019 (30/08/2019)	1 280 000,00				1 280 000,00	
С покупателем	1 280 000,00				1 280 000,00	
Соглашение от 31.12.2019 (76-1МФ-2019)	1 763 647,60				1 763 647,60	
С покупателем	1 763 647,60				1 763 647,60	
Соглашение от 31.12.2019 (АК 07/08-19)	1 044 260,00				1 044 260,00	
С покупателем	1 044 260,00				1 044 260,00	
Соглашение от 31.12.2019 (АК 08/08-19)	1 426 383,00				1 426 383,00	
С покупателем	1 426 383,00				1 426 383,00	
Соглашение от 31.12.2019 (ДП 1907)	1 765 121,98				1 765 121,98	
С покупателем	1 765 121,98				1 765 121,98	
Соглашение от 31.12.2019 (УШ-08/2016)	272 785,72				272 785,72	
С покупателем	272 785,72				272 785,72	
Соглашение от 31.12.2019 (УШД-2018/ОЛ)	991 900,16				991 900,16	
С покупателем	991 900,16				991 900,16	
Соглашение от 31.12.2019 (УШД-2018/СС)	11 688 130,26			11 688 130,26		
С покупателем	11 688 130,26			11 688 130,26		
Соглашение от 31.12.2019 (УШД-2019/ЖЛ)	1 982 477,90				1 982 477,90	
С покупателем	1 982 477,90				1 982 477,90	
Соглашение от 31.12.2019 (УШД-2019/ММ)	16 958 833,67				16 958 833,67	
С покупателем	16 958 833,67				16 958 833,67	
Соглашение от 31.12.2019 (УШД-2019/ССВП)	9 311 875,71				9 311 875,71	
С покупателем	9 311 875,71				9 311 875,71	
Фав-СэтлЭст/01-04 от 01.04.2020	618 654,20				618 654,20	
С покупателем	618 654,20				618 654,20	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		1 420 883,73	15 632 291,33	15 391 189,23		1 179 781,63
Ц-3722 от 01.06.2022			5 237 415,43	8 466 377,06		3 228 961,63
С поставщиком			5 237 415,43	8 466 377,06		3 228 961,63
Ц-452 от 19.06.2012		613 112,85	955 733,26	342 620,41		
С комиссионером (агентом) на закупку		613 112,85	955 733,26	342 620,41		
Ц-462 от 15.06.2012		807 770,88	9 439 142,64	6 582 191,76	2 049 180,00	
С поставщиком		807 770,88	9 439 142,64	6 582 191,76	2 049 180,00	
Итого		**888 309 712,64**	**1 250 478 870,30**	**1 074 116 562,46**		**711 947 404,80**

26. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

тыс. руб.

	Виды вознаграждений	2023 г.	2022 г.	2021 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	109	75	62

27. 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

Условные активы и условные обязательства, информация предоставлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах .

28. Чистые активы

В связи с тем, что стоимость чистых активов Общества на 31.12.2021, на 31.12.2022 и на 31.12.2023 г. составила отрицательную величину, поясняем, что Общество привлекает займы и производит оплату процентов по ним. Данная ситуация связана с тем, что для инвестирования в строительство объектов недвижимости Общество использовало заемные средства по инвестиционным договорам с застройщиком. Доход по текущей деятельности в виде выручки у Общества не значительный, в связи с чем Общество получает убытки. Данные факты свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

В текущем отчетном организация продала часть помещений, что привело к увеличению величины чистых активов. Общество ни в коей мере не планирует прекращение своей деятельности, на балансе Общества остались не проданные помещения, которые планируются выставить на продажу. Также Общество в целях улучшения финансового состояния в перспективе планирует осуществлять строительство коммерческой недвижимости для дальнейшей её перепродажи.

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

29.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 настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.
Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надежно оценить в денежном выражении влияние данного события на своё положение.
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

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

Генеральный директор Еременко И.А.

«25» марта 2024 г.