

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|--|------|-----------|----------------------------------|--|---------------------|----------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| | | | первона- чальная стоимость | накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния | Поступило | Выбыло | | начислено амортиза- ции | Убыток от обесцене- ния | Переоценка | | первона- чальная стоимость | накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния |
| | | | | | | первона- чальная стоимость | накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния | | | Первона- чальная стоимость | Накоплен- ная аморти- зация | | |
| Нематериальные активы - всего в том числе: | 5100 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5110 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5101 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5111 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

| 1.4. Наличие и движение результатов проекта | | | | | | | | | | | |
|---|------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|
| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Поступило | Изменения за период | | | На конец периода | | |
| | | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы | | Выбыло | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы за период | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |
| | | | | | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы | | | | |
| НИОКР - всего | 5140 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5150 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| в том числе: | 5141 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5151 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | |

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

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|---|------|-----------|----------------|---------------------|--|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано затрат как не давших положительного результата | принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР | |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего | 5160 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5170 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5161 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5171 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5180 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5190 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5181 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5191 | за 2022г. | - | - | - | - | - |



Руководитель _____
(подпись)

Еремейко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

2

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

| 2.1. Наличие и движение основных средств | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|-----------|--------------------------|---|---------------------|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | Выбыло объектов | | начислено амортизации | убыток от обесценения | Переоценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2023г. | 4 890 | (641) | - | - | - | (962) | - | - | 4 890 | (1 603) | |
| | 5210 | за 2022г. | - | - | 4 890 | - | - | (641) | - | - | 4 890 | (641) | |
| в том числе: АБК (административно-бытовой модульный комплекс) 10000*5000*5000 | 5201 | за 2023г. | 4 890 | (641) | - | - | - | (962) | - | - | 4 890 | (1 603) | |
| | 5211 | за 2022г. | - | - | 4 890 | - | - | (641) | - | - | 4 890 | (641) | |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5230 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| в том числе: | 5221 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5231 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

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. | - | - | - | - | - |
| | 5250 | за 2022г. | 1 360 | 3 530 | - | (4 890) | - |
| в том числе: АБК (административно-бытовой модульный комплекс) 10000*5000*5000 | 5241 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5251 | за 2022г. | 1 360 | 3 530 | - | (4 890) | - |

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

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | за 2022г. |
|--|------|-----------|-----------|
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | - | - |
| в том числе: | | | |
| | 5261 | - | - |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: | 5270 | - | - |
| в том числе: | | | |
| | 5271 | - | - |

2.4. Иное использование основных средств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5280 | - | - | - |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5281 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5282 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | 17 712 | 17 712 | - |
| 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 | - | - | - |



Еременко Илья
Анатолевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

27 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | На конец периода | |
|---|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|--|---|--------------------------|---------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило | выбыло (погашено) | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5311 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Предоставленный займ по договору б/н от 10.09.2023г. | 5302 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5312 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5305 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5315 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5306 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5316 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5300 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Финансовых вложений - итого | 5310 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | |
|--|------|-----------|----------------|---|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|----------------|---|----------------------|--|
| | | | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | выбыло | | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | |
| | | | | | | | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | | | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2023г. | 2 977 413 | - | 2 977 413 | 245 682 | - | - | - | X | 3 223 095 | - | 3 223 095 | |
| | 5420 | за 2022г. | 2 894 083 | - | 2 894 083 | 83 330 | - | - | - | X | 2 977 413 | - | 2 977 413 | |
| в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5421 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5402 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5422 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5403 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары для перепродажи | 5423 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5404 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5424 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5405 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Затраты в незавершенном производстве | 5425 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5406 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Прочие запасы и затраты | 5426 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5407 | за 2023г. | 183 182 | - | 183 182 | 245 682 | - | - | - | - | 428 864 | - | 428 864 | |
| Затраты застройщика по строительству по ДДУ | 5427 | за 2022г. | 99 852 | - | 99 852 | 83 330 | - | - | - | - | 183 182 | - | 183 182 | |
| | 5408 | за 2023г. | 2 794 231 | - | 2 794 231 | - | - | - | - | - | 2 794 231 | - | 2 794 231 | |
| Приобретение земельных участков под строительство | 5428 | за 2022г. | 2 794 231 | - | 2 794 231 | - | - | - | - | - | 2 794 231 | - | 2 794 231 | |

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 | - | 1 449 485 | - |
| Залог земельного участка, кадастровый номер 78:12:0633102:60, место нахождения: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 38, литеры 3В | 5446 | - | 1 449 485 | - |



Еременко Илья
Анатолевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

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

| 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|-----------|-------------------------------|---|---|--|-----------|--------|-------------------------------------|---|---|-------------------------------|---|---|
| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | | На конец периода | | |
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | поступление | | погашение | выбыло | перевод из долгосрочную задолженную | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженную | перевод из кредиторов в дебиторскую задолженную | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | |
| | | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | | | | | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5521 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5502 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5522 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5503 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5523 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5504 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5524 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5505 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| | 5525 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2023г. | 60 279 | - | 101 535 | - | (45 906) | - | - | - | - | - | 115 908 | - |
| | 5530 | за 2022г. | 11 824 | - | 58 173 | - | (9 718) | - | - | - | - | - | 60 279 | - |
| | 5511 | за 2023г. | 873 | - | 289 | - | (869) | - | - | - | - | - | 293 | - |
| | 5531 | за 2022г. | 2 | - | 871 | - | - | - | - | - | - | - | 873 | - |
| Авансы выданные | 5512 | за 2023г. | 48 818 | - | 10 582 | - | (44 861) | - | - | - | - | - | 14 539 | - |
| | 5532 | за 2022г. | 9 178 | - | 48 193 | - | (8 553) | - | - | - | - | - | 48 818 | - |
| | 5513 | за 2023г. | 10 588 | - | 90 663 | - | (176) | - | - | - | - | - | 101 075 | - |
| | 5533 | за 2022г. | 2 644 | - | 9 109 | - | (1 165) | - | - | - | - | - | 10 588 | - |
| Расчеты по налогам и сборам | 5514 | за 2023г. | - | - | 1 | - | - | - | - | - | X | X | 1 | - |
| | 5534 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| Итого | 5500 | за 2023г. | 60 279 | - | 101 535 | - | (45 906) | - | - | X | - | - | 115 908 | - |
| | 5520 | за 2022г. | 11 824 | - | 58 173 | - | (9 718) | - | - | X | - | - | 60 279 | - |

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 | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора |
| 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 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 5571 | за 2023г. за 2022г. | 2 714 351 2 577 043 | 674 800 434 100 | 19 550 19 550 | (70 000) | - | (316 342) | - | - | 3 338 701 2 714 351 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 5572 | за 2023г. за 2022г. | - 316 342 | - | - | - | - | (316 342) | - | - | - |
| займы | 5553 5573 | за 2023г. за 2022г. | 2 714 351 2 260 701 | 674 800 434 100 | 19 550 19 550 | (70 000) | - | - | - | - | 3 338 701 2 714 351 |
| прочая | 5554 5574 | за 2023г. за 2022г. | - - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5555 5575 | за 2023г. за 2022г. | - - | - | - | - | - | - | X X | X X | - - |
| | 5556 5580 | за 2023г. за 2022г. | 327 260 338 678 | 24 421 8 047 | - | (348 242) (335 807) | - | 316 342 | - | - | 3 439 327 260 |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | | | | | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 5581 | за 2023г. за 2022г. | 8 165 335 900 | 963 6 283 | - | (6 477) (334 018) | - | - | - | - | 2 651 8 165 |
| авансы полученные | 5562 5582 | за 2023г. за 2022г. | - - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5563 5583 | за 2023г. за 2022г. | 1 764 897 | 787 1 764 | - | (1 764) (897) | - | - | - | - | 787 1 764 |
| расчеты по налогам и взносам | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5564 5584 | за 2023г. за 2022г. | 317 331 1 881 | 22 671 | - | (340 002) (892) | - | 316 342 | - | - | 317 331 |
| займы | 5565 5585 | за 2023г. за 2022г. | - - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5566 5586 | за 2023г. за 2022г. | - - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая | | | | | | | | | | | |
| расчеты с персоналом по оплате труда | 5567 5587 | за 2023г. за 2022г. | - 3 041 611 | 1 699 221 | - | - | - | - | X X | X X | 1 3 342 140 |
| Итого | 5570 | за 2022г. | 2 915 721 | 442 147 | 19 550 | (335 807) | - | X | X | | 3 041 611 |

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | 5590 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5591 | - | - | - |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5592 | - | - | - |
| прочая задолженность | 5593 | - | - | - |
| | 5594 | - | - | - |



Еременко Илья
Анатолиевич
(расшифровка подписи)

руководитель
(подпись)

27 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | за 2022г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | - | - |
| Расходы на оплату труда | 5620 | - | - |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | - | - |
| Амортизация | 5640 | - | - |
| Прочие затраты | 5650 | 2 056 | 2 878 |
| Итого по элементам | 5660 | 2 056 | 2 878 |
| 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 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 2 056 | 2 878 |

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



Еременко Илья
Анатолевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 1 | 1 | (1) | - | 1 |
| в том числе: | | | | | | |
| оценочное обязательство по предстоящим отпускам | 5701 | 1 | 1 | (1) | - | 1 |



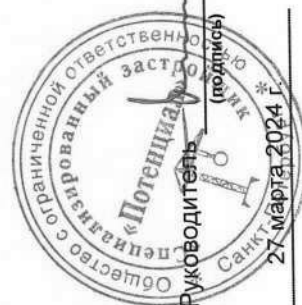
Еременко Илья
Анатольевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

27 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 57 000 | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Залог подвездного ж/д путя № 114, кадастровый номер 78:36:0005573:2281, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок | 5801 | 13 000 | - | - |
| Залог подвездного ж/д путя № 117, кадастровый номер 78:36:0005573:2283, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок | 5802 | 6 000 | - | - |
| Залог подвездного ж/д путя № 118, кадастровый номер 78:36:0000000:4735, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок | 5803 | 26 000 | - | - |
| Залог подвездного ж/д путя № 120, кадастровый номер 78:36:0557301:1150, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок | 5804 | 12 000 | - | - |
| Выданные - всего | 5810 | - | 530 250 | - |
| в том числе: | | | | |
| Залог земельного участка, кадастровый номер 78:12:0633102:60, место нахождения: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 38, литера 3В | 5811 | - | 530 250 | - |



Еременко Илья
Анатолевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

27 марта 2024 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Потенциал» (ООО «Специализированный застройщик «Потенциал») образовано 07.06.2019 г., основной государственный регистрационный номер 1197847132658 от 07.06.2019г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2023г:

| Наименование участника | Доля, тыс. руб. | Доля, % |
|------------------------|-----------------|---------|
| ООО «Сэтл» | 100 | 100 |
| Всего | 100 | 100 |

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, внутригородская территория муниципальный округ Черная речка, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, строение 1, офис 606.

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 1 человек в 2023 году;
- 1 человек в 2022 году;
- 1 человек в 2021 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 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 для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2021г. № 1.

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

- основные средства;
- 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.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Основные средства, 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 100 000 руб. за единицу.

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

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

Переоценка основных средств (инвестиционной недвижимости) Обществом не производится.

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

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

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

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

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов, (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 показываются по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценение.

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».

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 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.

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 (зарплата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относится в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству 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.).

11. 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 течение 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

12. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация 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.

14. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается:

- сумма вклада в имущество, полученного от участника.

15. 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.

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

Обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы признается в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, если Общество как заказчик-застройщик обязано понести дополнительные расходы в отношении этого объекта (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера и т.п.) в соответствии с проектно-сметной документацией. Сумма обязательства определяется на

основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

17. 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 разнице 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.

18. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. 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:

- проценты к получению;
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- доходы от переуступки имущественных прав;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

19. 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 списанием прочих активов;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

20. Учет аренды

Учет у арендатора

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекло до 31 декабря 2022г. включительно.

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

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

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

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

В случаях, когда срок аренды не установлен договором (бессрочный договор), либо у Организации имеется достаточная уверенность в продлении на более длительный срок договора аренды, заключенного на срок менее 12 месяцев, установлены следующие сроки аренды:

- для офисных помещений (коммерческой недвижимости) – 5 лет (60 месяцев);
- для автомобилей, стоимостью до 5 млн. руб. – 5 лет (60 месяцев);
- для прочих объектов Организация индивидуально оценивает срок аренды, в течение которого предполагается использовать арендуемое имущество

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

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

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

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

Учет у арендодателя

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

Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендодателем в отношении договором аренды, исполнение которых истекло до 31 декабря 2022г. включительно.

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

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

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

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

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

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

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

21. Документы и документооборот

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

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

Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.

- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

Своевременное оформление первичных учетных документов, передачу их в установленные сроки для отражения в бухгалтерском учете, а также достоверность содержащихся в них данных обеспечивают лица, составившие и подписавшие указанные документы.

22. Изменения в учетной политике

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

III. Раскрытие существенных показателей

23. 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 периоде не выявлено признаков обесценения объектов основных средств, в связи с чем убытки от обесценения не признавались.

24. Запасы

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

В составе запасов Общества также отражена стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на строительство объектов жилой застройки:

На 31.12.2021г. это земельные участки:

| | Балансовая стоимость, тыс.руб. |
|---|-----------------------------------|
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:60, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ЗВ (90168 кв.м) | 1 449 485 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:75, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БП (75234 кв.м) | 1 335 877 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:76, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БВ (181 кв.м) | 3 236 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:77, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ФЗ (316 кв.м) | 5 633 |

На 31.12.2022г. это земельные участки:

| | Балансовая стоимость, тыс. руб. |
|---|------------------------------------|
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:60, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ЗВ (90168 кв.м) | 1 449 485 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:75, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БП (75234 кв.м) | 1 335 877 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:76, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БВ (181 кв.м) | 3 236 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:77, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ФЗ (316 кв.м) | 5 633 |

На 31.12.2023г. это земельные участки:

| | Балансовая стоимость, тыс. руб. |
|---|------------------------------------|
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:60, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ЗВ (90168 кв.м) | 1 449 485 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:75, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БП (75234 кв.м) | 1 335 877 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:76, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БВ (181 кв.м) | 3 236 |
| Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:77, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ФЗ (316 кв.м) | 5 633 |

По состоянию на отчетную дату Обществом разрешения на строительство не получены. Ведутся работы по заключению договоров купли-продажи земельных участков, проектно-изыскательские работы для дальнейшего строительства.

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 14 539 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 48 818 тыс. руб.
на 31 декабря 2021 года 9 178 тыс. руб.

25. Дебиторская задолженность

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

26. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

тыс. руб.

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

27. Долгосрочные обязательства

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

28. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов полученных составила:

тыс. руб.

| Период получения | Кредиты | Займы |
|------------------|---------|---------|
| 2023 г. | - | 674 800 |
| 2022 г. | - | 434 100 |

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

| | | |
|---------|---------|---------|
| 2021 г. | 316 342 | 804 042 |
|---------|---------|---------|

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

тыс. руб.

| Период погашения | Кредиты | Займы |
|------------------|---------|---------|
| 2023 г. | 316 342 | 70 000 |
| 2022 г. | - | - |
| 2021 г. | - | 316 842 |

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

тыс. руб.

| Кредиторы/ Заимодавцы | Валюта | Срок Погашения | Задолженность по состоянию | | |
|---|--------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| | | | на 31.12.23г. | на 31.12.22г. | на 31.12.21г. |
| Кредиторы: | | | | | |
| Банк ВТБ Филиал Меридиан в г. Санкт- Петербурге ПАО | руб. | 25.12.2023 | - | 316 342 | 316 342 |
| Итого: | X | X | - | 316 342 | 316 342 |
| В том числе со сроком погашения до 1 года | | | - | 316 342 | 316 342 |
| Заимодавцы: | | | | | |
| ООО «Сэтл» | руб. | 06.03.2025 | 1 183 658 | 1 183 658 | 1 183 658 |
| ООО «Сэтл» | руб. | 14.05.2025 | 914 757 | 309 957 | 207 857 |
| ООО «Сэтл» | руб. | 27.03.2025 | 1 031 025 | 1 031 025 | 699 025 |
| Сэтл-Лиговский Специализированный застройщик ООО | руб. | 31.03.2026 | 170 000 | 170 000 | 170 000 |
| Итого: | X | X | 3 299 440 | 2 694 640 | 2 260 540 |
| В том числе со сроком погашения до 1 года | | | - | - | - |

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

- за 2023г. в сумме 42 222 тыс. руб.;
- за 2022г. в сумме 40 802 тыс. руб.

Задолженность в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате заимодавцу (кредитору):

- на 31 декабря 2023 г. 39 261 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 20 699 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 2 041 тыс. руб.

Информация о суммах займов (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. |
|--|----------------------|--|
| Банк ВТБ Филиал Меридиан в г. Санкт-Петербурге ПАО | 112/20 от 25.12.2020 | 0 |

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

| | | |
|--|--------------------------|----------|
| ООО «Сэтл» | Сэ-139 от 06.03.2020 | 0 |
| ООО «Сэтл» | Сэ-44 от 14.05.2020 | 0 |
| ООО «Сэтл» | Сэ-6 от 27.03.2020 | 0 |
| Сэтл-Лиговский Специализированный застройщик ООО | 2021-12-24 от 27.12.2021 | 0 |
| Итого | X | 0 |

29. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

тыс. руб.

| Показатели | 2023 год | 2022 год | 2021 год |
|--|----------|----------|----------|
| Размещено на депозитных счетах | 70 000 | 0 | 0 |
| Возвращено с депозитных счетов | 70 000 | 0 | 0 |
| Остаток на депозитных счетах на отчетную дату | 0 | 0 | 0 |
| Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах | 27 | 0 | 0 |

30. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

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

31. Налогообложение.

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2023 год следующие показатели:

тыс. руб.

| № п/п | Наименование показателя | Сумма | |
|----------|---|--------------|--------------|
| | | 2023 год | 2022 год |
| 1 | Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: | 3 351 | 3 320 |
| | в том числе: | | |
| 1.1 | - облагаемая по ставке 20% | 3 351 | 3 320 |
| 1.2 | - облагаемая по ставке 0% | | |

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

| | | | |
|----------|---|----------------|----------------|
| 2 | Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего: в том числе: | | |
| 2.1 | - рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%) | (670) | (664) |
| 2.2 | - рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%) | | |
| 3 | Постоянный налоговый расход (доход) | (487) | (387) |
| 4 | Расход (доход) по налогу на прибыль | (1 157) | (1 051) |
| 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 | (1 157) | (1 051) |

32. Кредиторская задолженность

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

33. Расходы по обычным видам деятельности

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

34. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

| Виды операций, по которым получена выручка | тыс. руб. | |
|---|--------------|--------------|
| | 2023г. | 2022г. |
| Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду | 7 966 | 8 224 |
| Услуги хранения | - | 1 |
| ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах | 7 966 | 8 225 |

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

| Виды операций, по которым понесены расходы | тыс. руб. | |
|---|-----------|--------|
| | 2023г. | 2022г. |
| Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду | - | 889 |

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

| | | |
|--|---|------------|
| Услуги хранения | - | - |
| ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах | - | 889 |

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

тыс. руб.

| Наименование прочих доходов/расходов | 2023год | | 2022год | |
|---|---------------|-----------------|--------------|-----------------|
| | Доходы | Расходы | Доходы | Расходы |
| Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат | 32 410 | (32 410) | 9 693 | (9 693) |
| Услуги банков | - | (75) | - | (83) |
| Рекламные расходы | - | (1 417) | - | (1 294) |
| Штрафы, пени, неустойки | - | (9) | - | (16) |
| Амортизация | - | (962) | - | (641) |
| Прочие доходы и расходы | - | (125) | - | - |
| Итого | 32 410 | (34 998) | 9 693 | (11 727) |

35. Учет договоров аренды у арендодателя

В 2023г. и 2022 годах Организация выступала арендодателем по заключенным договорам аренды следующих объектов:

| Объекты операционной аренды | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства жилых комплексов; - нежилые помещения. | |

Информация, подлежащая раскрытию в отношении заключенных Организацией как арендодателем договоров аренды приведена в таблице:

| № п/п | Показатели | Сумма за 2023г. тыс. руб. |
|-------|---|---------------------------|
| 1 | Общая сумма дохода арендодателя за отчетный период по операционной аренде, всего: | 7 966 |

| № п/п | Показатели | Сумма за 2022г. тыс. руб. |
|-------|---|---------------------------|
| 1 | Общая сумма дохода арендодателя за год, предшествующий отчетному по операционной аренде, всего: | 8 224 |

36. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

| Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны | Характер отношений |
|--|--------------------|
| Основное общество | |

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

| | |
|---|---|
| ООО «СЭТЛ» | Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации |
| Исполнительный орган | |
| Еременко И.А. | Генеральный директор, исполнительный орган |
| Прочие связанные стороны Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами) | |
| ООО «Сэтл Сити» | |
| ООО «Сэтл Групп» | |
| ОУ «Setl North Europe» | |
| 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» | |
| АО «Коммерческий комплекс» | |
| ООО «Корпорация «Биран» | |
| ООО «Космос» | |
| ООО «Костюшко 19» | |
| ООО «М.Проект» | |
| ООО «Моритц» | |
| ООО «Новый стиль» | |
| ООО «Новый элемент» | |
| ООО «Норд Сити» | |
| ОАО «НЗЛ» | |
| ООО «Остров Сити» | |
| ООО «Офком» | |
| ООО «Потенциал» | |
| ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж» | |
| ООО «Престиж» | |
| ООО «Приморский 46» | |
| ООО «РДС-РЕНТ» | |
| ООО «Ринова» | |
| ООО «Санкт-Петербургская торговая база» | |
| ООО «Созидание» | |

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

| |
|--|
| ООО «Спецавтопарк» |
| ООО Специализированный застройщик «Бизнес» |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» |
| ООО Специализированный застройщик «Морской» |
| ООО Специализированный застройщик «НеоПолис» |
| ООО Специализированный застройщик «Новый город» |
| ООО Специализированный застройщик «Новый стиль» |
| ООО Специализированный застройщик «Новый элемент» |
| ООО Специализированный застройщик «Норд Сити» |
| ООО Специализированный застройщик «Остров Сити» |
| ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» |
| ООО Специализированный застройщик «Приморский» |
| ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест» |
| ООО Специализированный застройщик «Созидание» |
| ООО Специализированный застройщик «Стерео-2» |
| 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 «Угодья» |

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

| |
|---|
| ООО «УК «Петербургская недвижимость» |
| ООО «УК «Сэтл» |
| ООО «Фаворит» |
| ООО «Фаворит Плюс» |
| ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта» |
| ООО «Финансовая компания «Квадрат» |
| ООО «Холдинг-Центр» |
| ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость» |
| ООО «Цесма» |
| ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость» |
| ООО «Экология и здоровье» |

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

| | | тыс. руб. | |
|------|--|-----------------------------|--|
| | Название строки | За отчетный период (2023г.) | Из графы 3, в том числе, по основному обществу |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 4310 | Поступления – всего | 604 800 | 604 800 |
| 4311 | получение кредитов и займов | 604 800 | 604 800 |
| 4300 | Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 604 800 | 604 800 |
| 4400 | Сальдо денежных потоков за отчетный период | 373 | 604 800 |

В 2023 году в хозяйственной деятельности Общества имели место сделки со следующими связанными сторонами (тыс. руб.):

| Наименование связанной стороны/вид операции | Сальдо на 01.01.23 г. Дт | Сальдо на 01.01.23 г. Кт | Обороты за 2023г, Дт | Обороты за 2023 г, Кт | Сальдо на 31.12.23 г., Дт | Сальдо на 31.12.23г., Кт |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ООО "Архитектурное Бюро "Сэтл Сити" | | | | | | |
| Договор на проектные работы 1-2020 от 16.11.2020 | - | 250 | 250 | - | - | - |
| ООО «Петербургская недвижимость КБ» | | | | | | |
| Договор № 06/21/153-ТС от 10.06.2021 | - | 1 731 | 1 731 | - | - | - |
| ООО «Сэтл Групп» | | | | | | |
| Договор на оказание услуг по изготовлению сертификатов электронных ключей СГ-541 от 17.05.2021 | - | 32 | 176 | 150 | - | 6 |
| Договор на предоставление неисключительного права пользования товарным знаком СГ-419 от 01.01.2020 | - | - | 192 | 192 | - | - |
| ООО «Сэтл» | | | | | | |
| Договор беспроцентного | - | 1 183 658 | - | - | - | 1 183 658 |

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

| Наименование связанной стороны/вид операции | Сальдо на 01.01.23 г. Дт | Сальдо на 01.01.23 г. Кт | Обороты за 2023г, Дт | Обороты за 2023 г, Кт | Сальдо на 31.12.23 г., Дт | Сальдо на 31.12.23г., Кт |
|--|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| займа Сэ-139 от 06.03.2020 | | | | | | |
| Договор беспроцентного займа Сэ-44 от 14.05.2020 | - | 309 957 | 70 000 | 674 800 | - | 914 757 |
| Договор беспроцентного займа Сэ-6 от 27.03.2020 | - | 1 031 025 | - | - | - | 1 031 025 |
| ООО «Сэтл Сити» | | | | | | |
| Договор купли-продажи АБК №01102021 от 01.10.2021 | - | 1 632 | - | - | - | 1 632 |
| Договор на оказание услуг хранения 1 от 24.04.2020 | 1 | - | - | - | 1 | - |
| Договор на оказание услуг хранения №26072021 от 26.07.2021 | 1 | - | - | - | 1 | - |
| Соглашение о возмещении временного электроснабжения | 110 | - | - | - | 110 | - |
| ООО «Сэтл Строй» | | | | | | |
| Договор № б/н о возмещении затрат | 7 699 | - | 30 218 | - | 37 917 | - |
| ООО «Сэтл Эстейт» | | | | | | |
| Договор аренды офиса 606 от 01.09.2020 | - | - | 4 039 | 4 039 | -- | - |
| ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский» | | | | | | |
| Договор займа 2021-12-24 от 27.12.2021 | - | 170 000 | - | - | - | 170 000 |
| Договор займа 2021-12-24 от 27.12.2022 (проценты) | - | 19 711 | - | 19 550 | - | 39 261 |
| Итого | 7 811 | 2 717 996 | 106 606 | 698 731 | 38 029 | 3 340 339 |

В 2022 году в хозяйственной деятельности общества имели место сделки со следующими связанными сторонами (тыс. руб.):

| Наименование связанной стороны/вид операции | Сальдо на 01.01.22 г. Дт | Сальдо на 01.01.22 г. Кт | Обороты за 2022г, Дт | Обороты за 2022 г, Кт | Сальдо на 31.12.22 г., Дт | Сальдо на 31.12.22г., Кт |
|--|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| ООО "Архитектурное Бюро "Сэтл Сити" | | | | | | |
| Договор на проектные работы 1-2020 от 16.11.2020 | | 250 | | | | 250 |
| ООО «Петербургская недвижимость КБ» | | | | | | |
| Договор № 06/21/153-ТС от 10.06.2021 | | | | 1 731 | | 1 731 |
| ООО «Сэтл Групп» | | | | | | |
| Договор на оказание услуг по изготовлению сертификатов электронных ключей СГ-541 от 17.05.2021 | | 16 | 104 | 120 | | 32 |
| Договор на предоставление неисключительного права пользования товарным знаком СГ-419 от 01.01.2020 | | | 192 | 192 | | |
| ООО «Сэтл» | | | | | | |
| Договор беспроцентного займа Сэ-139 от 06.03.2020 | | 1 183 658 | | | | 1 183 658 |

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

| Наименование связанной стороны/вид операции | Сальдо на 01.01.22 г. Дт | Сальдо на 01.01.22 г. Кт | Обороты за 2022г, Дт | Обороты за 2022 г, Кт | Сальдо на 31.12.22 г., Дт | Сальдо на 31.12.22г., Кт |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Договор беспроцентного займа Сэ-44 от 14.05.2020 | | 207 857 | | 102 100 | | 309 957 |
| Договор беспроцентного займа Сэ-6 от 27.03.2020 | | 699 025 | | 332 000 | | 1 031 025 |
| ООО «Сэтл Сити» | | | | | | |
| Договор купли-продажи АБК №01102021 от 01.10.2021 | | 1 632 | | | | 1 632 |
| Договор на оказание услуг хранения 1 от 24.04.2020 | 1 | | | | 1 | |
| Договор на оказание услуг хранения №26072021 от 26.07.2021 | 1 | | | | 1 | |
| Соглашение о возмещении временного электроснабжения | 110 | | | | 110 | |
| Договор на оказание услуг хранения 26032021 от 26.03.2021 | | | 1 | | 1 | |
| ООО «Сэтл Строй» | | | | | | |
| Договор № б/н о возмещении затрат | | | 7 699 | | 7 699 | |
| ООО «Сэтл Эстейт» | | | | | | |
| Договор аренды офиса 606 от 01.09.2020 | | | 4 039 | 4 039 | | |
| ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский» | | | | | | |
| Договор займа 2021-12-24 от 27.12.2021 | | 170 000 | | | | 170 000 |
| Договор займа 2021-12-24 от 27.12.2022 (проценты) | | 161 | | 19 550 | | 19 711 |
| Итого | 112 | 2 262 599 | 12 035 | 459 732 | 7 812 | 2 717 996 |

В 2023 и 2022 годах Общество не выплачивало дивиденды.

37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора. Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенным трудовым договором.

| Виды вознаграждений | 2023г. | 2022г. |
|------------------------------|--------|--------|
| Краткосрочные вознаграждения | 6 | 6 |
| Долгосрочные вознаграждения | 0 | 0 |

38. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

У Общества 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.

39. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции продолжает оказывать влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного обстоятельства Общество не может надежно оценить его влияние на своё положение.

В 2022 - 2023 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Мы считаем, что совокупное влияние 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.

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

40. События после отчетной даты

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

Генеральный директор _____

Еременко И.А.



«27» марта 2024г.