

**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			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	5 667	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Программный продукт	5101	за 2024г.	-	-	5 667	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	
	5180	за 2024г.	-	-	5 667	(5 667)	
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5181	за 2024г.	-	-	-	-	
	5191	за 2023г.	-	-	5 667	(5 667)	
в том числе:							
Программный продукт, результат переработки "БИТ Аренда Остнавная поставка"							

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
		Поступило	выбыло объектов первоначальная стоимость	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Убыток от обесценения	Убыток от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	1 052	-	(4)	-	1 052	(4)
	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
в том числе: Оборудование	5201	за 2024г.	1 052	-	(4)	-	1 052	(4)
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	3 178 948	(1 867 602)	(14 664)	-	3 596 541	(40 349)
	5230	за 2023г.	12 000	-	(13 615)	-	2 285 195	(25 685)
в том числе: Здания и помещения	5221	за 2024г.	90 665	-	(14 664)	-	508 258	(40 349)
	5231	за 2023г.	12 000	-	(13 615)	-	417 593	(25 685)
Земельные участки	5222	за 2024г.	3 088 283	(1 867 602)	-	-	3 088 283	-
	5232	за 2023г.	-	-	-	-	1 867 602	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т. п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	3 180 000	-	(3 180 000)	-
	5250	за 2023г.	-	12 000	-	(12 000)	-
в том числе:	5241	за 2024г.	-	1 052	-	(1 052)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Оборудование	5242	за 2024г.	-	90 665	-	(90 665)	-
	5252	за 2023г.	-	12 000	-	(12 000)	-
Здания и помещения	5243	за 2024г.	-	3 088 283	-	(3 088 283)	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	526 912	15 680	15 680
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	3 088 283	1 867 602	1 867 602
	5288	-	-	-

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 доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	2 049 658	-	12 600	(2 027 051)	-	-	-	-	35 207	-
	5311	за 2023г.	2 858 678	-	12 807	(821 827)	-	-	-	-	2 049 658	-
в том числе: Доля уставного капитала в других организациях	5302	за 2024г.	1 994 166	-	-	(1 994 166)	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	2 815 993	-	-	(821 827)	-	-	-	-	-	-
Приобретение долей и акций	5303	за 2024г.	55 492	-	12 600	(32 885)	-	-	-	-	1 994 166	-
	5313	за 2023г.	42 685	-	12 807	-	-	-	-	-	35 207	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	821 827	-	1 227 676	(821 827)	-	-	(692 565)	-	55 492	-
	5315	за 2023г.	-	-	821 827	-	-	-	-	-	1 227 676	(692 565)
в том числе: Доля уставного капитала в других организациях	5306	за 2024г.	821 827	-	1 227 676	(821 827)	-	-	(692 565)	-	1 227 676	(692 565)
	5316	за 2023г.	-	-	821 827	-	-	-	-	-	821 827	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	2 871 485	-	1 240 276	(2 848 878)	-	-	(692 565)	-	1 262 883	(692 565)
	5310	за 2023г.	2 858 678	-	834 634	(821 827)	-	-	-	-	2 871 485	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость		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	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	балансовая стоимость		резерв под снижение стоимости	себе-стоимость					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	1 009 914	-	1 009 914	2 561 114	(180 176)	-	X	-	3 390 852	-	3 390 852	
	5420	за 2023г.	699 608	-	699 608	387 631	(77 325)	-	X	-	1 009 914	-	1 009 914	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	194	-	194	2 260	-	-	-	(2 217)	237	-	237	
	5421	за 2023г.	268	-	268	726	(2)	-	-	(796)	194	-	194	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	177 959	(180 176)	-	-	2 217	-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-	76 525	(77 323)	-	-	798	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Основное производство	5407	за 2024г.	-	-	-	70	-	-	-	-	70	-	70	
	5427	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки	5408	за 2024г.	664 037	-	664 037	1 977 318	-	-	-	-	2 641 355	-	2 641 355	
	5428	за 2023г.	558 162	-	558 162	-	-	-	-	105 875	664 037	-	664 037	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5409	за 2024г.	345 683	-	345 683	403 507	-	-	-	-	749 190	-	749 190	
	5429	за 2023г.	138 303	-	138 303	207 380	-	-	-	-	345 683	-	345 683	
Приобретение земельных участков под долевое строительство		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2023г.	2 875	-	2 875	103 000	-	-	-	(105 875)	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Итого	5550	за 2024г.	6 475 743	1 033 782	68 953	(556 237)	-	X	-	7 022 241
	5570	за 2023г.	6 268 874	203 782	5 213	(2 126)	-	X	-	6 475 743

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	2 221	800
Расходы на оплату труда	5620	20 380	19 075
Отчисления на социальные нужды	5630	5 950	5 637
Амортизация	5640	14 667	13 615
Прочие затраты	5650	138 981	40 644
Итого по элементам	5660	182 199	79 771
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(70)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	182 129	79 771

* - 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	599	1 973	(1 846)	-	726
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	599	1 973	(1 846)	-	726

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	20 717	11 792	-
в том числе:				
Обеспечительные платежи	5801	20 717	11 792	-
Выданные - всего	5810	19 000	-	-
в том числе:				
Обеспечительные платежи	5811	19 000	-	-

9. Государственная помощь

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



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись) - Петербург (расшифровка подписи)

17 февраля 2025 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фаворит» образовано 07.06.2019 года (далее по тексту – Общество, Организация).

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2024г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	99,999	99,999
ООО "Холдинг-Центр"	0,001	0,001
Всего	100,00	100

Общество зарегистрировано по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, дом 3, корпус 1, строение, офис 626.

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Генеральный директор Общества – Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

43 человека в 2024 году;

44 человека в 2023 году;

1 человек в 2022 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 2024 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2023г. № 1УП.

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

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

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

8. Нематериальные активы

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

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

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

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

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

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

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

9. Основные средства и 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.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Ценные бумаги (кроме векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется отражаются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы: вклады в уставные капиталы других организаций, ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие финансовые вложения.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений являются: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский

депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

В составе финансовых вложений также учитывается стоимость имущественного права требования, приобретенного Организацией (дольщиком) на основании заключенного договора долевого участия в строительстве в целях последующей перепродажи третьим лицам.

11. Прочие внеоборотные активы

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

- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты;
- сумма дебиторской задолженности в виде авансов, задатков, предварительной оплаты, перечисленных поставщикам по договорам, связанных с приобретением внеоборотных активов.

12. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы;
- расходы на формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с учетом суммы НДС, подлежащей включению в стоимость расходов на строительство таких объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам»;
- расходы на формирование стоимости объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и

другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машино-места и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Запасы (материалы, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под обесценение запасов.

13. Дебиторская задолженность

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

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в

отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

15. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

16. Кредиты и займы полученные

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

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

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;

- строящиеся объекты социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;

- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением долей в уставном капитале других организаций учитывается при формировании расходов на их приобретение до момента принятия приобретенных долей в составе финансовых вложений в бухгалтерском учете.

17. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- 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 отпусков 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 отпусков корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

18. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

Информация о постоянных и временных 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.

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

19. Признание доходов

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

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

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

20. Признание расходов

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

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

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

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов (за исключением случаев, когда специализированным застройщиком управленческие расходы учитываются при формировании стоимости расходов на строительство объекта).

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

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

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

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

21. Изменения в учетной политике

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

III. Раскрытие существенных показателей

22. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью», 1.5. «Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

23. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

24. Финансовые вложения

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополняется таблицами 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 3.2. «Иное использование финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе финансовых вложений Организацией отражены:

тыс.руб.

Группа финансовых вложений	Долгосрочные финансовые вложения			Краткосрочные финансовые вложения		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	35 207	2 049 658	2 858 678	535 111	821 827	-
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется	-	-	-	-	-	-

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с осуществлением операций по приобретению долей в уставных капиталах других организаций, отраженная в строке «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса, составляет:

на 31 декабря 2024 года 269 000 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 100 000 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 100 000 тыс. руб.

25. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под доленое строительство».

- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство»

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

на 31 декабря 2024 года 120 253 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 72 136 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 77 881 тыс. руб.

26. Дебиторская задолженность

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

пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

27. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

Наименование источника капитала	тыс. руб.		
	На 31.12.24г.	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.
Вклад участника в имущество Общества	1 000	1 000	1 000

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:

Период получения	тыс. руб.	
	Кредиты	Займы
2024 г.		2 144 650
2023 г.	-	193 700
2022 г.	-	1 986 864

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

Период погашения	тыс. руб.	
	Кредиты	Займы
2024 г.	-	1 660 330
2023 г.	-	5 800
2022 г.	-	-

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

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок Погашения	тыс. руб.		
			на 31.12.24г.	на 31.12.23г.	на 31.12.22г.
<i>Заимодавцы:</i>					
ООО «Сэтл Групп»	руб.	17.04.2024	-	500 000	500 000
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	18.04.2025	800 000	800 000	800 000
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	12.08.2025	1 200 000	1 200 000	1 200 000
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	19.03.2026	1 500 000		

ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ООО «Сэтл Групп»	Руб.	08.04.2026	25 300		
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	13.08.2026	38 000		
ООО «Сэтл»	Руб.	11.11.2025	630 000	630 000	630 000
ООО «Сэтл»	Руб.	24.11.2025	2 330 714	2 909 664	2 721 764
ООО «Сэтл»	Руб.	10.08.2026	355 000	355 000	355 000
Итого:	X	X	6 879 014	6 394 664	6 206 764
В том числе со сроком погашения до 1 года			4 960 714	500 000	

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

- за 2024г. в сумме 373 666 тыс. руб.;
- за 2023г. в сумме 182 528 тыс. руб.;
- за 2022г. в сумме 103 214 тыс. руб.

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ООО «Сэтл»	Дог. № Сэ-162 от 24.11.2020	1 169 286
Итого	X	1 169 286

29. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

Показатели	2024 год	2023 год	2022 год
Размещено на депозитных счетах	1 323 000	1 466 200	4 628 900
Возвращено с депозитных счетов	1 337 000	1 440 200	4 628 900
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	12 000	26 000	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	880	495	4 860

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах, отражены в бухгалтерском балансе по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2024г. в сумме 12 000 тыс. руб.
- на 31.12.2023г. в сумме 26 000 тыс. руб.

Информация о прочих платежах в отчете о движении денежных средств Организации за 2024 год:

По строкам 4129 отчета о движении денежных средств отражены в том числе следующие прочие платежи:

Наименование показателя	2024 год	2023 год
Строка 4129 «Прочие платежи», в том числе:	(56 668)	(12 578)
Выдача беспроцентных займов	(46 500)	
Оплата налога на имущество, земельного налога, прочих налогов	(9 131)	(12 511)

30. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

31. Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%. В связи с изменением с 01.01.2025г. налоговой ставки по налогу на прибыль (с 20% на 25%) Организацией на 31.12.2024г. отражен в бухгалтерском учете пересчет остатков отложенных налоговых активов и обязательств.

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

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2024 год	2023 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	1 028 574	(44 255)
1.1	- облагаемая по ставке 20%	1 028 574	(50 055)
1.2	- облагаемая по ставке 0%		5 800
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	(205 715)	10 011
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(205 715)	8 851
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)		
3	Постоянный налоговый доход (расход)	188 559	(10)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(14 111)	10 001
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	(14 099)	10 003
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(17 144)	10 003
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	3 045	-
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	12	2
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

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, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг, прочим доходам и расходам

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	316 586	106 717
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	316 586	106 717

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	180 176	77 323
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	180 176	77 323

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	2024год		2023год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Услуги банков		97		78
Налоги		715		
Консультационные услуги		-		3 822
Пени, штрафы	669	3	134	50
Прочие доходы/расходы	2		4	
Оценочные обязательства				81
Создание резерва под обесценение финансовых вложений		692 565		
Расходы по ликвидации дочерних организаций (в т.ч. стоимость долей)		1 730 671		
Прочий НДС за счет собственных средств		51 935		
Затраты на производство, не давшие результата		32 885		
Итого	671	2 508 871	138	4 031

35. Учет договоров аренды у арендодателя

В 2024г. Организация выступала арендодателем по заключенным договорам аренды следующих объектов:

ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Объекты операционной аренды	Объекты неоперационной (финансовой) аренды
- земельные участки; - здания, сооружения; - нежилые помещения;	-

36. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Юридическое лицо контролирует 99,999% доли Общества
Прочие участники	
ООО «Холдинг-Центр»	Участник имеет право распоряжаться долей в 0,001%
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Дочерние общества	
ООО «Автотранспортное предприятие №17» (в стадии ликвидации)	Контроль, дочерняя организация
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)	
ООО «Киевская» (ликвидировано 27.08.2024г.)	
ООО «КИП ХАУС» (ликвидировано 16.01.2025г.)	
ООО «Корпорация Биран» (ликвидировано 25.12.2024г.)	
ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)	
ООО «М.проект» (в стадии ликвидации)	
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Актив»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
Благотворительный фонд Максима Шубарева	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИТТ»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)	
ООО «Московское шоссе13»	

ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ООО «Моритц»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл 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» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «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 «Фаворит»»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «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 и дочерними обществами.

тыс. руб.

1	Название строки 2	За отчетный период (2024г.) 3	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям 4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления – всего	363 666	528
4112	арендные платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	335 582	528
4120	Платежи – всего	(692 684)	(132 177)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(186 291)	(85 659)
4129	прочие платежи	(56 668)	(46 518)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(329 018)	(131 649)
4201	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4210	Поступления – всего	135 450	134 558
4214	дивиденды, проценты по финансовым вложениям и аналог. поступления от участия в др. орг-ях	135 450	134 558
4220	Платежи – всего	(309 000)	(140 000)
4222	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	(309 000)	(140 000)
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(173 763)	(5 442)

ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4320	Платежи – всего	(1 078 950)	(578 950)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 078 950)	(578 950)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	484 350	(578 950)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(18 431)	(716 041)

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

Наимен орг-ции / вид операции	Договор	Сальдо на 01.01.2024, руб.		Обороты за 2024г., руб.		Сальдо на 31.12.2024, руб.	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
АТП-17 ООО				46 500 000	2 480 110,95	46 500 000	2 480 110,95
Договор оказания услуг (поставщик)	01/12/24- АТП от 01.12.2024				2 480 110,95		2 480 110,95
Договор выдан бес% займа	10/02/2024 от 02.10.2024			46 500 000		46 500 000	
ООО "Инвестиционная компания "Сэтл"			20 091,27		35 142,11		55 233,38
Агентский договор	Агентский договор (ИК-Фаворит СЗ)		20 091,27		35 142,11		55 233,38
ИНПРОКОМ ООО				2 733 281	6 333 281,47		3 600 000,00
Договор аренды (арендодатель)	ИП-01/09/24 от 01.09.2024			2 733 281	6 333 281,47		3 600 000,00
ООО "Киевская"		100 000		1 325 106 592	1 325 206 592		
Договор оказания услуг (поставщик)	035-23/К от 01.09.2023			65 098 571,53	65 098 571,53		
Договор аренды (арендатор)	04/2022 от 01.10.2022	100 000		733 333,33	833 333,33		
Договор аренды (арендодатель)	124/23-КК от 01.10.2023			136 000,00	136 000,00		
Дивиденды	3/2024 от 03.06.2024			140 000 000	140 000 000		
	Получение имущества от ликвидации			1 117 074 674	1 117 074 674		
				2 064 014,06	2 064 014,06		
Кип Хаус ООО				1 096 542 532	1 096 542 532		
Договор оказания услуг (поставщик)	01/06 от 11.06.2024			183 333,33	183 333,33		
Договор аренды (арендодатель)	035-24/КХ от 01.04.2024			38 060 506,40	38 060 506,40		
Договор аренды (арендодатель)	036-24/КХК от 01.04.2024			170 000,00	170 000,00		
Дивиденды	1/2024 от 24.04.2024			21 000 000,00	21 000 000,00		
	Получение имущества от ликвидации			1 020 662 939	1 020 662 939		
				16 465 753,56	16 465 753,56		
Корпорация Биран ООО				949 679 954	949 679 954		

ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Договор оказания услуг (поставщик)	01/10/24-КБ от 30.09.2024			2 833 333	2 833 333		
Договор аренды (арендодатель)	09/24-КБ от 01.09.2024			10 000,00	10 000,00		
Дивиденды	1/2024 от 24.04.2024			15 000 000,00	15 000 000,00		
	Получение имущества от ликвидации			927 195 271	927 195 271		
				4 641 349,36	4 641 349,36		
Космос ООО 7810050620				157 500 020	157 500 020		
Договор аренды	К-01/09/24 от 01.09.2024			2 975 913,10	2 975 913,10		
	Получение имущества от ликвидации			145 852 002	145 852 002		
					8 672 105,23	8 672 105,23	
М.Проект ООО				1 265 919 333	1 265 919 333		
Дивиденды	1/2024 от 24.04.2024			14 000 000,00	14 000 000,00		
Договор аренды (арендодатель)	ЗУ/1 от 01.06.2024			40 000,00	40 000,00		
	Получение имущества от ликвидации			1 248 470 394	1 248 470 394		
					2 714 709,20	2 714 709,20	
Договор аренды (арендодатель)	МП-01/09/24 от 01.09.2024			694 230,30	694 230,30		
ООО "КБ "Петербургская Недвижимость"			70 000,00	35 000,00	105 000,00		140 000,00
Договор оказания услуг (поставщик)	06/23/154-ТС от 11.07.2023		35 000,00				35 000,00
Договор оказания услуг (поставщик)	06/23/159-ТС от 11.07.2023		35 000,00	35 000,00			
Договор оказания услуг (поставщик)	06/24/84-ТС от 14.05.2024				105 000,00		105 000,00
ООО «Сэтл Групп»			2 545 566 808	946 389 839	2 022 437 445		3 621 614 414
Договор оказания услуг (поставщик)	СГ-1038 от 01.04.2024			33 750,00	33 750,00		
Договор займа	СГ-1099 от 13.08.2024				38 000 000,00		38 000 000
Договор займа	СГ-1099 от 13.08.2024 (Проценты)			2 903 885,25	3 167 704,92		263 819,67
Договор оказания услуг (поставщик)	СГ-1190 от 01.11.2024				33 160,00		33 160,00
Договор займа	СГ-28 от 09.02.2024			25 300 000,00	25 300 000,00		
Договор займа	СГ-28 от 09.02.2024 (Проценты)			735 497,27	735 497,27		
Договор оказания услуг	СГ-420 от 01.01.2020			232 000,00	232 000,00		
Договор займа	СГ-499 от 21.04.2021		500 000 000	500 000 000			
Договор займа	СГ-499 от 21.04.2021(п проценты)		7 520 547,95	18 463 170,90	10 942 622,95		

ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Договор оказания услуг (поставщик)	СГ-550 от 17.05.2021		9 000,00	57 000,00	57 000,00		9 000,00
Договор займа	СГ-618 от 17.08.2022		1 200 000 000				1 200 000 000
Договор займа	СГ-618 от 17.08.2022 (Проценты)		25 269 041,10	139 701 827	151 200 000		36 767 213
Договор займа	СГ-721 от 19.11.2021		800 000 000				800 000 000
Договор займа	СГ-721 от 19.11.2021(проценты)		12 768 219,17	73 512 481,45	76 399 999,98		15 655 737
Договор займа	СГ-851 от 29.03.2024				1 500 000 000		1 500 000 000
Договор займа	СГ-851 от 29.03.2024 (Проценты)			181 905 737	187 315 573		5 409 836,03
Договор займа	СГ-914 от 08.04.2024				25 300 000,00		25 300 000
Договор займа	СГ-914 от 08.04.2024 (Проценты)			3 544 488,52	3 720 136,89		175 648,37
ООО «Сэтл»			3 894 663 551	1 135 000 000	556 050 000		3 315 713 551
Договор бес % займа	Сэ-158 от 11.11.2020		630 000 000				630 000 000
Договор бес % займа	Сэ-162 от 24.11.2020		2 909 663 551	1 135 000 000	556 050 000		2 330 713 551
Договор бес % займа	Сэ-249 от 10.08.2021		355 000 000				355 000 000
ООО «Сэтл Эстейт»				2 988 480,00	2 988 480,00		
Договор аренды (арендодатель)	626 от 01.09.2020			2 988 480,00	2 988 480,00		
ООО "Сэтл Проект Менеджмент"				8 628 000,00	9 708 000,00		1 080 000,00
Договор оказания услуг	01-24/СПМ от 01.09.2024			170 000,00	170 000,00		
Договор оказания услуг	02-24/СПМ/кн от 01.09.2024			48 000,00	48 000,00		
Договор оказания услуг	04-24/СПМ/ст от 01.10.2024			160 000,00	240 000,00		80 000,00
Договор оказания услуг	СПМ/02 от 01.02.2022			8 250 000,00	9 250 000,00		1 000 000,00
ИТОГО		100 000	6 440 320 451	11 477 158 877	11 935 121 737	46 500 000	6 944 683 310

37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Краткосрочные вознаграждения	90	72

38. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

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

Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют на 31.12.2024г. 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.

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

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

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

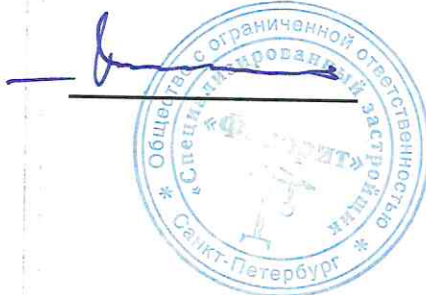
40. События после отчетной даты

Организацией в период с 31.12.2024г. по дату подписания бухгалтерской отчетности за 2024г. произошли следующие события:

- 16.01.2025г. внесена запись в ЕГРЮЛ о ликвидации дочерней компании ООО «КИП ХАУС» (ИНН 7810302891). Имущество от ликвидации ООО «КИП ХАУС» получено Обществом в декабре 2024г. На стоимость доли ООО «КИП ХАУС» Организацией в 2024г. был создан в бухгалтерском учете резерв под обесценение в размере 100% стоимости доли.

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

Генеральный директор



/Еременко И.А./

« 17 » февраля 2025г.