

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Остров Сити" по ОКПО 42317828
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН 7810781309
 Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ 12300
 Форма собственности Частная собственность по ОКФС 16
 Адрес в пределах места нахождения
 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 612

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации по ИНН
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации по ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Остров Сити" по ОКПО 42317828
 Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ 384

Форма по ОКУД 0710001
 Отчетная дата (число, месяц, год) 30 06 2025

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	
					Коды	0710001
	АКТИВ					
	I. Внеоборотные активы					
	Гудвил	1105	-	-	-	
	Нематериальные активы	1110	474	597	844	
	в том числе:					
	Нематериальные активы в организации		474	597	844	
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-	
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-	
	Основные средства	1150	63 002	65 050	55 882	
	в том числе:					
	Основные средства, пригодные к использованию		18 086	21 047	43 389	
	Незавершенное строительство		-	-	-	
	Расходы будущих периодов		-	-	-	
	Права пользования активами		6 267	6 561	7 149	
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-	
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-	
	Иные незавершенные капитальные вложения		38 649	37 442	5 344	
	Инвестиционная недвижимость	1160	2 053	2 088	-	
	в том числе:					
	Инвестиционная недвижимость		2 053	2 088	-	
	Финансовые вложения	1170	1 082 100	-	-	
	в том числе:					

	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		1 082 100	-	-
	Вклады по договору простого товарищества		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	219 569	4 283	20 962
	Прочие внеоборотные активы	1190	30 550	38 282	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		30 550	38 282	-
	Итого по разделу I	1100	1 397 747	110 300	77 688
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	24 526 825	23 125 590	12 156 209
	в том числе:				
	Долгосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		8 052 033	5 827 256	8 067 136
	Долгосрочные Прочие		-	-	-
	Краткосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		7 452 516	10 773 941	-
	Краткосрочные Готовая продукция		1 985 040	-	-
	Краткосрочные Расходы на продажу		-	-	-
	Краткосрочные Основное производство		59 442	245 399	142 205
	Краткосрочные Приобретение земельных участков под строительство		6 977 794	6 278 994	3 946 868
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	24 733	39 895	24 970
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		420	420	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		206	200	329
	НДС по приобретенным услугам		24 107	39 275	24 641
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	20 793 294	22 797 694	22 786 044
	в том числе:				
	Долгосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	-	-
	Долгосрочные Расчеты с дольщиками		14 973 170	13 130 406	18 683 012
	Долгосрочные Прочие		-	-	-
	Краткосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	2	-
	Краткосрочные Расчеты с дольщиками		2 294 953	5 850 451	-
	Краткосрочные Прочие		-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 387 173	3 704 920	4 047 451
	Расчеты с покупателями и заказчиками		25 214	13 778	1 536
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		89 424	76 372	39 032
	Расчеты по налогам и сборам		7 526	-	14 217
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		15 834	21 765	15 013
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	73 142	24 065	833

в том числе:				
Касса		171	62	-
Расчетные счета		3 971	24 003	833
Депозитные счета		69 000	-	-
	1250	-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	2 632 484	2 567 480	1 572 445
в том числе:				
Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
Расходы будущих периодов		16 184	65 260	89 446
Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		2 616 300	2 540 502	1 482 999
Итого по разделу II	1200	48 050 478	48 554 724	36 540 502
БАЛАНС	1600	49 448 226	48 665 025	36 618 190

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 619 541	359 295	226 036
	Итого по разделу III	1300	2 619 641	359 395	226 136
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	14 618 323	14 046 751	17 297 942
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		12 020 054	10 034 454	15 552 102
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	-	-
	Долгосрочные займы		2 597 600	3 953 400	1 704 350
	Проценты по долгосрочным займам		669	58 897	41 490
	Отложенные налоговые обязательства	1420	191 939	4 144	20 869
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	16 850 877	15 021 596	18 689 750
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		5 825	6 190	6 738
	Обязательства перед дольщиками		14 973 170	13 130 406	18 683 012
	Обязательства перед поставщиком		1 871 882	1 885 000	-
	Итого по разделу IV	1400	31 661 139	29 072 491	36 008 561
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	395 521	11 496	103 848
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам		384 276	839	103 848
	Краткосрочная часть долгосрочных займов		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		11 245	10 656	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 380 051	321 499	279 129
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		237 197	161 779	259 534
	Расчеты с покупателями и заказчиками		148 505	33 439	-
	Расчеты по налогам и сборам		68 870	5 774	561
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		13 872	1 249	3
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		100	243	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда		69	66	62
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		911 438	118 948	18 969
Обязательство по аренде	1520	-	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	296 225	77	64
в том числе:				
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам		170	77	64
Резервы предстоящих расходов прочие		296 055	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	1550	13 095 649	18 900 067	451
в том числе:				
Обязательства перед дольщиками		13 095 073	18 899 568	-
Расчеты по аренде		576	499	451
Итого по разделу V	1500	15 167 446	19 233 139	383 493
БАЛАНС	1700	49 448 226	48 665 025	36 618 190

Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.**

Форма по ОКУД			Коды		
			0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)			30	06	2025
по ОКПО			42317828		
по ОКЕИ			384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	2 893 177	527 622
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		2 859 277	527 622
			33 900	-
	Себестоимость продаж	2120	(167 764)	(334 516)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(153 096)	(334 516)
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		(14 668)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 725 413	193 106
	Коммерческие расходы	2210	(167 433)	-
	Управленческие расходы	2220	(83 144)	(8 706)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 474 836	184 400
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 733	2 911
	в том числе:			
	Проценты по депозитам		1 727	2 911
	Проценты по договору банковского счета		6	-
	Проценты к уплате	2330	(143 112)	(86 634)
	в том числе:			
	Проценты по займам		(141 240)	(86 634)
	Проценты по кредитам		(1 868)	-
	Процентные расходы по аренде		(4)	-
	Прочие доходы	2340	49 605	31 682
	в том числе:			
	Доходы, связанные с компенсацией затрат		18 266	31 676
	Сдача имущества в аренду или субаренду		30 039	6
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Доходы в виде ст-ти материалов (иного имущ), получ-ых при демонтаже,разборке при ликвид.ОС		1 300	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(150 307)	(32 734)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с компенсацией затрат		(20 901)	(31 676)
	Расходы, после сдачи объекта строительства		(223)	-
	Амортизация		(1 051)	(37)
	Налоги и сборы		(23)	(1)
	Отчисления в оценочные резервы		(51 403)	-
	Доходы в виде ст-ти материалов (иного имущ), получ-ых при демонтаже,разборке при ликвид.ОС		(1 150)	-
	Стоимость переданных безвозмездно иного имущества и имущественных прав		(73 634)	-
	Иная операционная деятельность		(838)	(852)
	Штрафы, пени, неустойки		(1 084)	(168)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	2 232 755	99 625
	Налог на прибыль организаций	2410	27 491	(19 926)

	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(19 939)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	27 491	12
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе: Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 260 246	79 699

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	2 260 246	79 699
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды	
0710004	
30	06 2025
по ОКПО 42317828	
по ОКЕИ 384	

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу. задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	-	-	226 036	226 136
	Корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3110	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3120	-	-	-	-	-	-	-
		3130	100	-	-	-	-	226 036	226 136

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	79 699	79 699
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	305 735	305 835
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	359 295	359 395
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	359 295	359 395

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	2 260 246	2 260 246
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Регистрация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	Итого на 30 июня 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	2 619 541	2 619 641

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

Форма по ОКУД			Коды		
			0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)			30	06	2025
по ОКПО			42317828		
по ОКЕИ			384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	4 009 398	846
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	741 486	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	16 699	846
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	Поступление по договорам ДДУ		3 173 372	-
	прочие поступления	4119	77 841	-
	Платежи - всего	4120	(3 509 758)	(3 845 606)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 098 845)	(3 093 575)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 406)	(1 523)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(291 446)	(713 201)
	налога на прибыль организаций	4124	(12 719)	(32 775)
	налог на имущество		(4 057)	(151)
	земельный налог		(55 941)	(2 775)
	прочие платежи	4129	(45 344)	(1 606)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	499 640	(3 844 760)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 735	2 911
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 735	2 911
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(1 082 100)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 082 100)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 080 365)	2 911
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 416 318	5 739 043
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 416 318	5 739 043
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 786 516)	(1 897 350)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 786 516)	(1 897 350)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	629 802	3 841 693
	Сальдо денежных потоков за период	4400	49 077	(156)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	24 065	833
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	73 142	677
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период			
		На начало года		на конец периода		На начало года		на конец периода	
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	стиснуто (пересеченная) стоимость	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - июль 2025 г.	1 061	(494)	-	-	(123)	-	1 061	(617)
в том числе:	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НИМА	За январь - июль 2025 г.	1 061	(494)	-	-	(123)	-	1 061	(617)
из них исключительные права	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период			
		На начало года		на конец периода		На начало года		на конец периода	
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	стиснуто (пересеченная) стоимость	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленные обесценения	затраты	обесценение	фактические затраты	накопленные обесценения
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода		
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)		
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	гоступило	слисано	проценты (включая доведенные первоначальной стоимостью до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв в год обесценение	переклассифицированы	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
											первоначальная стоимость
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	1 082 100	-	-	-	-	-	1 082 100	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	1 082 100	-	-	-	-	-	1 082 100	-
в том числе: Предоставленный займ	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	1 082 100	-	-	-	-	-	1 082 100	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
		Фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	сплистано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За январь - июль 2023 г.	23 125 590	-	7 316 469	(5 606 471)	-	X	X	24 526 825	-	
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
в том числе:											
Сырье и материалы	За январь - июль 2023 г.	-	-	86	(86)	-	-	-	-	-	
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	За январь - июль 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	1 585 040	1 585 040	
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки	За январь - июль 2023 г.	6 278 994	-	4 968 800	(4 270 000)	-	-	-	6 977 794	-	
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - июль 2023 г.	16 601 197	-	2 224 777	(1 336 385)	-	-	(1 676 277)	15 504 549	-	
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Основное производство	За январь - июль 2023 г.	245 356	-	122 806	-	-	-	(308 763)	59 442	-	
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2023 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2024 г.
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
в том числе:			
Земельные участки	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	14 161 860	22 922 857	11 758 491
в том числе:			
Земельные участки	6 633 348	6 134 462	3 802 356
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (в соответствии с ОЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся ЖК на земельных участках переданных в залог.)	7 628 512	16 551 363	7 959 135

Основное производство (в соответствии с ФЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся СОШ, ДОО и прочих объектов на земельных участках переданных в залог.)	-	237 012	-
---	---	---------	---

Расчет по налогам	За январь - июль 2025 г.	21 765	-	8 135	-	(6 540)	-	-	23 360	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июль 2025 г.	22 767 662	-	1 879 121	-	(3 663 519)	-	X	20 793 294	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	29 068 347	4 259 082	679	(1 858 908)	-	31 469 200	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
в том числе:								
Кредиты	За январь - июнь 2025 г.	10 034 454	2 287 918	-	(302 318)	-	12 020 054	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Займы, том числе долгосрочные проценты	За январь - июнь 2025 г.	4 012 297	128 400	679	(1 543 107)	-	2 598 269	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед долевыми	За январь - июнь 2025 г.	13 130 406	1 842 764	-	-	-	14 973 170	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Обязательства по аренде	За январь - июнь 2025 г.	6 190	-	-	(365)	-	5 825	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед поставщиками	За январь - июнь 2025 г.	1 885 000	-	-	(13 118)	-	1 871 882	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	

Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	19 233 061	1 442 655	-	(5 804 495)	-	14 871 221
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	161 779	75 418	-	-	-	237 197
авансы полученные	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	33 439	115 066	-	-	-	148 505
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	7 266	75 576	-	-	-	82 842
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
проценты по долгосрочным кредитам	За январь - июнь 2025 г.	839	383 437	-	-	-	384 276
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
проценты по долгосрочным займам	За январь - июнь 2025 г.	10 656	589	-	-	-	11 245
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - июнь 2025 г.	119 015	792 482	-	-	-	911 507
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
обязательства по аренде	За январь - июнь 2025 г.	499	77	-	-	-	576
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед поставщиками	За январь - июнь 2025 г.	18 899 568	-	-	(5 804 495)	-	13 095 073
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Итого	За январь - июнь 2025 г.	48 301 408	5 701 737	(7 663 403)	-	X	46 340 421
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	77	1 004 962	(708 815)	-	296 225
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков	За январь - июнь 2025 г.	77	96	(4)	-	170
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство	За январь - июнь 2025 г.	-	1 004 866	(708 811)	-	296 055
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	5 356 440	7 001 684	10 980 373
в том числе:			
Аккредитивы	78 755	288 149	601 296
Экспоу-счета	6 277 685	5 213 555	10 379 077
Поручительство	-	700 000	-
Залог	-	700 000	-
Обеспечительный платеж	-	99 979	-
Выданные - всего	32 667 826	53 737 243	52 122 375
в том числе:			
Поручительство	-	-	3 405
Залог	31 967 826	53 037 243	48 717 375
Обеспечительный платеж	700 000	700 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	82	38
Затраты на оплату труда	1 036	2 298
Отчисления на социальные нужды	303	755
Амортизация	40	-
Прочие затраты	230 923	384 781
Итого по элементам	232 384	387 872
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	185 957	(44 650)
Итого расходы по обычным видам деятельности	418 341	343 222

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)



28 июля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 1 полугодие 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Остров Сити"

I. Общие сведения	2
1. Общая информация.....	2
2. Территориально обособленные подразделения	2
3. Основные виды деятельности.....	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	2
5. Информация о численности персонала.....	2
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности.....	3
6. Основа составления	3
7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	3
8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения	4
9. Прочие внеоборотные активы	6
10. Запасы	6
11. Расходы будущих периодов.....	8
12. Дебиторская задолженность	8
13. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	8
14. Уставный капитал	9
15. Кредиты и займы полученные	9
16. Оценочные обязательства	10
17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль.....	11
18. Признание доходов	11
19. Признание расходов.....	12
20. Изменения в учетной политике	12
III. Раскрытие существенных показателей	13
21. Основные средства, инвестиционная недвижимость	13
22. Запасы	13
23. Дебиторская задолженность	14
24. Капитал и резервы	14
25. Долгосрочные обязательства	15
26. Кредиты и займы.....	15
27. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств	17
28. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....	17
29. Налог на прибыль	18
30. Кредиторская задолженность	18
31. Прочие обязательства	18
32. Расходы по обычным видам деятельности	19
33. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	19
34. Информация о связанных сторонах	19
35. Вознаграждение основному управленческому персоналу	26
36. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства	26
37. Риски хозяйственной деятельности.....	26
38. События после отчетной даты	27

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити" (ООО "Специализированный застройщик "Остров Сити" (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 22.11.2019г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 30.06.2025г:

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

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.3, корп.1, стр.1, офис 612.

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 30 июня 2025 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

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 1 человек на 30.06.2025
- 1 человек на 31.12.2024;

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. № 34п, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за I полугодие 2025 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 29.12.2023г. № 8.

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

- основные средства, инвестиционная недвижимость, нематериальные активы и права пользования активами;
- обязательства по аренде, первоначально оцениваемые как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки;
- 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. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией на основании расчетов технических специалистов, 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 периода (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.

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

- на строительство, сооружение, изготовление улучшение и (или) восстановление объектов основных средств;

- на приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановления объектов основных средств, а также затраты на доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку, проведение пусконаладочных работ, испытаний;

- на получение активов в форме права пользования;
- на приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование таких прав, на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- на создание и улучшение объектов нематериальных активов;
- на приобретение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии).

В бухгалтерском балансе объекты капитальных вложений во внеоборотные активы с учетом их существенности отражаются по строкам 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» в зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих 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. 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 и подрядчикам по договорам, связанных с осуществлением капитальных вложений.

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки 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.

11. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

12. 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.

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 бухгалтерском 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, отпесены к денежным потокам от текущих операций.

При составлении отчета о движении денежных средств Организация сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (строки 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги», 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов»).

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 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;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

14. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

15. 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, причитающихся к оплате заемодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива. Сумма процентов по целевому кредиту (займу), подлежащая включению в стоимость нескольких строящихся объектов (например корпусов ЖК) распределяется между объектами пропорционально площади помещений в указанных объектах (исходя из площади, указанной в разрешении на строительство объекта).

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.

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате

разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

17. 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.

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. 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, определяется 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 приема-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 объекта).

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

19. 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.

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (зарплата плата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относятся в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика (технического заказчика, генподрядчика) и обеспечения процесса строительства собственными силами, включаются в стоимость расходов связанных с оказанием услуг и распределяются между объектами учета (объект строительства, ЖК, корпус ЖК, очередь ЖК и т.д.).

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

20. Изменения в учетной политике

В связи с началом применения Организацией с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н в учетной политике на 2025 год были:

- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской отчетности;
- предусмотрена возможность группового учета отдельных показателей;
- установлены правила составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности промежуточная отчетность составляется только по существенным показателям, которые изменились. Показатели, которые за отчетный период существенно не менялись, отражаются с разбивкой по кодовым строкам без их дополнительной расшифровки
- определены на основе образцов приведенных в ФСБУ 4/2023 формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений которые применяются при составлении годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности;
- закреплены отчетные периоды для составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности, 1-й квартал, полугодие, 9 месяцев отчетного года. Сроки составления промежуточной бухгалтерской отчетности — не позднее 30-го числа месяца, следующего за каждым истекшим отчетным периодом.

III. Раскрытие существенных показателей

21. Основные средства, инвестиционная недвижимость

Информация по разделу «Основные средства, инвестиционная недвижимость» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами», 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования», 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», 4.6 «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость» 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 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

22. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов», 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» 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 долевое строительство».

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

- затраты застройщика по строительству 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, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса составляет:

на 30 июня 2025 года 3 387 173 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 3 704 920 тыс. руб.

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

23. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 7.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

24. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 2025г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

25. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе показателя строки 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражены:

задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 июня 2025 г. 14 973 170 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 13 130 406 тыс. руб.

сумма арендных обязательств Общества перед арендодателями которая подлежит погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 июня 2025 г. 5 825 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 6 190 тыс. руб.

задолженность Общества по договору купли-продажи недвижимости, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 июня 2025 г. 1 871 882 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 1 885 000 тыс. руб.

26. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
1 полугодие 2025г.	2 287 918	128 400
1 полугодие 2024г.	2 975 843	2 763 200

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 полугодие 2025г.	302 318	1 484 200
1 полугодие 2024г.	-	1 897 350

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:	
			на 30.06.25г.	на 31.12.24г.
<i>Кредиторы:</i>				
ПАО «Сбербанк»	руб.	11.07.2028	12 020 054	9 732 298
ПАО «Сбербанк»	руб.	26.05.2026	-	302 156
Итого:	X	X	12 020 054	10 034 454
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-
<i>Займодавцы:</i>				
ООО «Сэтл»	руб.	31.12.2026	97 600	1 269 200
ООО «Сэтл Групп»	руб.	12.01.2029	500 000	500 000
	руб.	14.03.2027	2 000 000	2 000 000
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	руб.	31.12.2026	-	184 200
Итого:	X	X	2 597 600	3 953 400
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-

Выполнения обязательств Организации по кредитному договору № 550B006QR от 12.07.2022 с ПАО «Сбербанк России» обеспечено залогом земельных участков и имущественных прав на строящиеся жилые и нежилые помещения.

Займы, полученные Организацией от ООО «Сэтл» являются беспроцентными.

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

- за I полугодие 2025г. в сумме 474 134 тыс. руб.

- за I полугодие 2024г. в сумме 641 003 тыс. руб.

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

- на 30 июня 2025 г. 392 413 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024 г. 66 949 тыс. руб.

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

тыс. руб.

Наименование кредитной организации / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 30.06.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B006QR от 12.07.2022	11 728 526	10 267 702
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B00L63 от 09.08.2023	2 200 000	1 897 844
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-103 от 18.06.2020	3 952 400	2 280 800
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-129 от 26.12.2019	1 050 000	1 050 000

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-160 от 19.11.2020	100 000	100 000
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-168 от 15.12.2020	845 800	845 800
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	Дог займа № 2021-12-08 от 12.08.2021	184 200	-
Итого	X	20 060 926	16 442 146

27. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.	
	I пол.2025 год	I пол.2024 год
Размещено на депозитных счетах	2 578 000	2 731 500
Возвращено с депозитных счетов	2 509 000	2 731 500
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	69 000	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 620	2 911

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах отражены в бухгалтерском балансе:

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.06.2025г. в сумме 69 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;

28. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 9 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В исполнение обязательств по кредитным договорам Организацией переданы в залог земельные участки, на которых Организацией как заказчиком-застройщиком осуществляется строительство объектов.

В соответствии с п. 64 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

По состоянию на 30.06.2025г. в обеспечение обязательств по кредитным договорам и договорам купли-продажи земельных участков Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
23 линия В.О., 2/Масляный канал, Очередь (;1739), Корпус

Балансовая стоимость строящихся объектов, переданных Организацией в залог отражена в таблице 6.2. «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

29. 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 25%. 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 1 полугодие 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		1 пол.2025 год	1 пол.2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	2 232 755	99 625
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	2 232 755	99 625
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(558 189)	(19 925)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 25, 20%)	(558 189)	(19 925)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	585 679	(1)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	27 490	(19 926)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	(27 490)	(12)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(27 490)	(12)
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	0	(19 938)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

30. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и 8.2 «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

31. Прочие обязательства

Информация по разделу «Прочие обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии прочих обязательств в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе статьи 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

- задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончании строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 июня 2025г. 13 095 073 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024г. 18 899 568 тыс. руб.

- сумма арендных обязательств Общества перед арендодателями которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 июня 2025г. 576 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024г. 499 тыс. руб.

32. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

33. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.06.25г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. на 30.06.25г.		С начала строительства	в т.ч. на 30.06.25г.
23 линия В.О., 2/Масляный канал, Очередь (:1739), Корпус	1 422 574	481 597	481 597	790 428	118 192
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 1	1 086 358		767 511	761 517	
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 2	513 167		426 215	359 722	
Итого	3 022 099	481 597	1 675 323	1 911 667	118 192

34. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Единственный участник
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)
ООО «Сэтл Сити»
ООО «Сэтл Групп»
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)
ООО «АРТ «Созидание»
ООО «Актив»
ООО «Альянс Сити Строй»
Благотворительный фонд Максима Шубарева
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)
ООО «ИТТ»
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «Московское шоссе 13»
ООО «Морити»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ГНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практик Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Риннова»
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 «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билддинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

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 Перелектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Создание»
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 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 «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»
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 (1 пол. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За отчетный период (1 пол. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

1	2	3	4	5	6
4310	Поступления – всего	2 416 318	128 400	5 739 043	763 200
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	2 416 318	128 400	5 739 043	763 200
4320	Платежи – всего	(1 786 516)	(1 484 200)	(1 897 350)	(1 897 350)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 786 516)	(1 484 200)	(1 897 350)	(1 897 350)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	629 802	(1 355 800)	3 835 406	(1 134 150)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	49 077	(1 355 800)	1 999 617	(1 134 150)

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

За I полугодие 2025г.

руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025г.		Обороты за I полугодие 2025г.		Сальдо на 30.06.2025г.	
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
Договоры						
ИК Сэтл		61 719,56		47 933,18		109 652,74
		61 719,56		47 933,18		109 652,74
Остров Сити ООО		18 942 894,00				18 942 894,00
		18 942 894,00				18 942 894,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		2 161 700,00	2 161 700,00	36 750,00		36 750,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		215 000,00	215 000,00			
Разработка ПИР (ИС/), инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				36 750,00		36 750,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		1 946 700,00	1 946 700,00			
ПНПро ООО		25 000,00	150 000,00	150 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	150 000,00	150 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		2 510 852 897,70	254 315 106,27	254 727 987,37		2 511 265 778,80
		10 655 737,70	225 536 986,27	226 126 027,37		11 244 778,80
Заем (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2 500 000 000,00				2 500 000 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45 000,00	45 000,00		

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			22 550 000,00	22 550 000,00		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		197 160,00	1 263 120,00	1 086 960,00		21 000,00
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			1 920 000,00	1 920 000,00		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			3 000 000,00	3 000 000,00		
Сэтл ООО		1 269 200 000,00	2 382 100 000,00	178 400 000,00	984 500 000,00	
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 269 200 000,00	1 300 000 000,00	128 400 000,00		97 600 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)			1 082 100 000,00		1 082 100 000,00	
Сэтл Сити ООО		3 500 000,00	3 500 000,00			
Покупка нежилых помещений (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		900 000,00	900 000,00			
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 600 000,00	2 600 000,00			
Сэтл Специализированный застройщик ООО		243 097 319,26	247 400 000,00	4 971 321,38		668 640,64
		58 897 319,26	63 200 000,00	4 971 321,38		668 640,64
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		184 200 000,00	184 200 000,00			
Сэтл Строй ООО	2 342 920 927,24		4 831 157 718,52	4 377 219 776,68	2 796 858 869,08	
	75 519 349,22		12 949 642,44	24 727,80	88 444 263,86	
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			1 949 000,00		1 949 000,00	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	2 300 310 031,82		4 759 235 076,08	4 287 679 888,48	2 771 865 219,42	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		32 908 453,80	57 024 000,00	80 515 160,40		65 399 614,20
Сэтл Тех ООО	116 413 345,00		462 103,60	531 358,60	116 344 090,00	
	116 425 820,00				116 425 820,00	
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		12 475,00	462 103,60	531 358,60		81 730,00
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 514 240,00	2 514 240,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			2 514 240,00	2 514 240,00		

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	53 003 311,47	94 548 234,27	194 864 908,91		153 319 986,11
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)	45 056 997,23	72 545 928,98	120 924 818,31		93 435 886,56
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	7 946 314,24	22 002 305,29	73 940 090,60		59 884 099,55
Итого	1 641 510 569,75	7 818 309 102,66	4 963 464 276,12	1 213 334 256,79	

За 1 полугодие 2024г.

руб.

Контрагенты Договоры	Сальдо на 01.01.2024г.		Обороты за 1 полугодие 2024г.		Сальдо на 30.06.2024г.	
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ИК Сэтл		21 105,43		13 587,00		34 692,43
		21 105,43		13 587,00		34 692,43
Остров Сити ООО		18 942 894,00				18 942 894,00
		18 942 894,00				18 942 894,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		45 000,00		135 000,00		180 000,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		45 000,00		135 000,00		180 000,00
ПНПро ООО		50 000,00	175 000,00	150 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50 000,00	175 000,00	150 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		124 785,59	101 196 687,23	2 104 718 209,02		2 003 646 307,38
			80 245 901,64	83 852 459,02		3 606 557,38
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		91 785,59	91 785,59			
Заем (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				2 000 000 000,00		2 000 000 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)				33 750,00		33 750,00

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			12 750 000,00	12 750 000,00		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		33 000,00	189 000,00	162 000,00		6 000,00
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			1 920 000,00	1 920 000,00		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			6 000 000,00	6 000 000,00		
Сэтл ООО		1 520 150 000,00	1 897 350 000,00	763 200 000,00		386 000 000,00
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 520 150 000,00	1 897 350 000,00	763 200 000,00		386 000 000,00
Сэтл Сити ООО		3 500 000,00				3 500 000,00
Покупка нежилых помещений (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		900 000,00				900 000,00
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 600 000,00				2 600 000,00
Сэтл Специализированный застройщик ООО		225 690 419,25		8 655 890,17		234 346 309,42
		41 490 419,25		8 655 890,17		50 146 309,42
Займ (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		184 200 000,00				184 200 000,00
Сэтл Строй ООО	755 016 449,64		4 716 215 494,47	4 617 432 769,28	853 799 174,83	
	30 535 913,58		30 860 617,75	37 036,38	61 359 404,95	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		87 918,35				87 918,35
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		100 216 060,34				100 216 060,34
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	875 976 093,57		4 594 071 684,55	4 527 880 572,50	942 167 205,62	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 037 544,82	1 768 031,77			269 513,05
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		49 154 034,00	89 515 160,40	89 515 160,40		49 154 034,00
Сэтл Тех ООО			232 851 640,00	116 425 820,00	116 425 820,00	
			232 851 640,00	116 425 820,00	116 425 820,00	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 048 640,00	2 048 640,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			2 048 640,00	2 048 640,00		

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		43 585 686,45	298 278 655,37	298 264 475,83		43 621 506,91
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		28 019 285,50	210 199 365,21	209 274 083,14		27 094 003,43
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		15 566 400,95	88 029 290,16	88 990 392,69		16 527 503,48
Экология и здоровье ООО			750 000,00	750 000,00		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			750 000,00	750 000,00		
Итого		1 057 093 441,08	7 248 816 117,07	7 911 794 391,30		1 720 071 715,31

35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

тыс. руб

Виды вознаграждений	I пол.2025г.	I пол.2024г.
Краткосрочные вознаграждения	40	40

36. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 8 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют на 30.06.2025г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

37. 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 оценивает 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 - 2025 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.

38. 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./

«28» июля 2025г.