

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 611

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

35362120
7810747019
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710001		
30	06	2025
35362120		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	126	126	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		126	126	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	14 187	10 166	-
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		6 372	10 166	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		7 816	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	34 489	34 489
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги		-	34 489	34 489
	Отложенные налоговые активы	1180	387 283	200 005	247 365
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	401 596	244 786	281 854
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	21 389 570	19 223 391	15 863 511

в том числе: Долгосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		9 372 963	5 864 554	6 007 504
Краткосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		6 870 056	8 504 067	6 573 918
Краткосрочные Прочие		-	-	-
Краткосрочные Материалы		-	-	-
Краткосрочные Товары		-	-	-
Краткосрочные Готовая продукция		833 700	725 451	-
Краткосрочные Расходы на продажу		-	-	-
Краткосрочные Основное производство		2 433 252	1 632 421	437 826
Краткосрочные Расходы будущих периодов		713	1 892	15 501
Краткосрочные Приобретение земельных участков под строительство		1 878 886	2 495 006	2 828 762
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	460 032	307 474	90 074
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	42 995 482	36 777 761	18 153 338
в том числе: Долгосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	2 934	1 378
Долгосрочные Расчеты с долежниками		31 197 239	26 686 722	11 648 067
Долгосрочные Расчеты по беспроцентным займам		7 850 200	3 693 400	2 715 500
Краткосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		3 704	8 054	121
Краткосрочные Расчеты с долежниками		506 813	3 947 931	1 616 425
Краткосрочные Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 059 192	2 412 891	2 168 658
Краткосрочные Расчеты с покупателями и заказчиками		34 477	5 864	64
Краткосрочные Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		156 065	19 179	3 098
Расчеты по налогам и сборам		187 792	786	27
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	34 489	-	-
в том числе: Долговые ценные бумаги		34 489	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 942	3 469 339	156 183
в том числе: Касса		9	21	-
Расчетные счета		5 893	180 818	6 983
Переводы в пути		40	-	-
Депозитные счета		-	3 288 500	149 200
Прочие оборотные активы	1260	4 889 902	4 836 293	2 641 460
в том числе: Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		4 889 902	4 836 293	2 641 460
Итого по разделу II	1200	69 775 417	64 614 258	36 904 567
БАЛАНС	1600	70 177 013	64 859 044	37 186 421

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	39 750	39 750	39 750
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	100 000	100 000	100 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 184 479	4 580	27 800
	Итого по разделу III	1300	3 324 229	144 330	167 550
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	17 250 171	11 124 017	9 492 384
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		13 558 171	8 887 917	9 490 484
	Долгосрочные займы		3 692 000	2 236 100	1 900
	Отложенные налоговые обязательства	1420	341 010	25 536	134 865
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	31 197 648	26 686 722	11 648 067
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		31 197 648	26 686 722	11 648 067
	Итого по разделу IV	1400	48 788 829	37 836 275	21 275 316
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	36 064	8 232	63 348
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам		4 970	22	63 348
	Проценты по долгосрочным займам		31 094	8 210	-
	Кредиторская задолженность	1520	4 877 797	6 835 596	1 815 638
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		591 914	1 068 763	1 286 153
	Расчеты с покупателями и заказчиками		58 931	18 625	-
	Расчеты по налогам и сборам		64 929	1 353 779	98 346
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		284	352	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		246	309	89
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		3 000 000	3 826 300	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 161 493	567 468	431 051
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	589 488	73 196	683 597
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		275	763	45
	Резервы предстоящих расходов прочие		589 213	72 433	683 552
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	12 560 605	19 961 415	13 180 972
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		12 560 605	19 961 415	13 180 972

	Итого по разделу 16	1500	18 063 955	26 878 439	15 743 555
	БАЛАНС	1700	70 177 013	64 859 044	37 186 421

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
35362120		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	3 883 163	5 753 430
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		3 760 721	5 328 162
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		122 442	425 268
	Себестоимость продаж	2120	117 636	(1 372 532)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(290 817)	(1 198 534)
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		(63 860)	(178 996)
	Балансовая стоимость запаса доведена до чистой стоимости продажи		(100 658)	-
	Балансовая стоимость запаса восстановлена до фактической себестоимости		572 971	4 998
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 000 799	4 380 898
	Коммерческие расходы	2210	(107 487)	(167 433)
	Управленческие расходы	2220	(70 561)	(16 013)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 822 751	4 197 452
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	129 307	4 395
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	57 895	6 075
	Прочие расходы	2350	(701 858)	(33 054)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	3 308 095	4 174 868
	Налог на прибыль организаций	2410	(128 196)	(71 263)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(60 277)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(128 196)	(10 986)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 179 899	4 103 605

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	-	-
	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	3 179 899	4 103 605
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г. *

Санкт-Петербург

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
35362120		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	39 750	-	-	100 000	-	27 800	167 550
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	39 750	-	-	100 000	-	27 800	167 550

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 2024 г.			-	-	-	-	4 103 605	4 103 605
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	-	-
	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	39 750	-	-	100 000	-	4 131 403	4 271 153
	На 31 декабря 2024 г.	3200	39 750	-	-	100 000	-	4 580	144 330
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	39 750	-	-	100 000	-	4 580	144 330

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	3 179 899	3 179 899
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего, от:	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	39 750	-	-	100 000	-	3 184 479	3 324 229

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
35362120		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	3 633 615	2 208 476
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	649 457	1 002 361
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступления по ДДУ		2 978 666	1 201 750
	НДС (сальдо)		2 668	3 626
	прочие поступления	4119	2 824	739
	Платежи - всего	4120	(12 533 457)	(6 968 948)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(6 495 586)	(5 854 140)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(6 519)	(3 780)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(258 335)	(323 511)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 532 652)	(102 526)
	выдача беспроцентного займа		(4 156 800)	(679 600)
	прочие платежи	4129	(83 565)	(5 391)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 899 842)	(4 760 472)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	136 591	3 710
	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	136 591	3 710
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	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	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	136 591	3 710
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	6 126 154	4 676 599
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	6 126 154	4 676 599
	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	(826 300)	(1 900)
	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	(826 300)	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 900)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 299 854	4 674 699
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(3 463 397)	(82 063)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	3 469 339	156 183
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	5 942	74 120
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

Санкт-Петербург

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	переоценка		переоценено		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
								первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За январь - июль 2025 г.	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2025 г.	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Товарный знак "PULSE PREMIER"	За январь - июль 2025 г.	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		поступило	списано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) 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	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты		накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение	
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (пересчитанная) стоимость	амортизация	обесценение	первоначальная (пересчитанная) стоимость	пересчитанная (пересчитанная) стоимость	пересчитанная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июль 2025 г.	10 166	-	616	-	(4 410)	-	-	-	-	-	10 782	(4 410)
За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:													
Другие виды основных средств	За январь - июль 2025 г.	10 166	-	616	-	(4 410)	-	-	-	-	-	10 782	(4 410)
За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	фактическая (пересчитанная) стоимость	пересчитанная (пересчитанная) стоимость	фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	Амортизируемые основные средства - всего	10 782	Неамортизируемые основные средства - всего	10 166	Амортизируемые основные средства - всего	10 166

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	Основные средства, представленные за плату во временное пользование - всего	-	Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	7 816	-	-	-	7 816	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-		

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	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	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущий рыночный стоимости/резерв на под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	34 489	-	-	-	-	-	-	(34 489)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Простой вексель №2020039000000049 Банк ВТБ ПАО	За январь - июнь 2025 г.	34 489	-	-	-	-	-	-	(34 489)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	34 489	-	34 489
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Простой вексель №2020039000000049 Банк ВТБ ПАО	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	34 489	-	34 489
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 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	списано		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 - июнь 2025 г.	19 763 464	(540 073)	5 610 626	(3 930 157)	13 396	472 314	X	X	21 443 933	(54 363)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - июнь 2025 г.	-	-	73	(10)	-	-	(64)	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - июнь 2025 г.	1 263 830	(538 379)	101 738	(647 249)	13 396	472 314	168 050	-	886 369	(52 669)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За январь - июнь 2025 г.	1 632 421	-	800 767	-	-	-	64	-	2 433 252	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За январь - июнь 2025 г.	1 892	-	713	(1 892)	-	-	-	-	713	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	За январь - июнь 2025 г.	14 370 315	(1 694)	4 707 335	(3 281 006)	-	-	448 069	-	16 244 713	(1 694)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - июнь 2025 г.	2 495 006	-	-	-	-	-	(616 119)	-	1 878 886	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	2 113 571	2 227 724	-
в том числе:			

Земельные участки под строительство	2 113 571	2 227 724	-
-------------------------------------	-----------	-----------	---

Расчёты с долежиками	За январь - июнь 2025 г.	3 947 931	-	-	-	(3 441 118)	-	-	-	506 813	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	За январь - июнь 2025 г.	8 054	-	3 704	-	(8 054)	-	-	-	3 704	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - июнь 2025 г.	19 965	-	343 857	-	(19 965)	-	-	-	343 857	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	36 784 550	(6 789)	14 268 603	-	(8 051 318)	-	436	X	43 001 835	(6 353)
	За январь - июнь 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	6 353	-	6 789	-	-	-
в том числе: расчёты с поставщиками в части авансовых платежей	6 353	-	6 789	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	37 810 739	10 637 080	-	-	-	-	48 447 819
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	За январь - июнь 2025 г.	8 887 917	4 670 254	-	-	-	-	13 558 171
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За январь - июнь 2025 г.	2 236 100	1 455 900	-	-	-	-	3 692 000
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	26 686 722	4 510 926	-	-	-	-	31 197 648
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	26 805 243	6 648 990	-	-	(15 979 767)	-	17 474 466
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчёты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	1 068 763	5 420 626	-	-	(5 897 475)	-	591 914
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

авансы полученные	За январь - июнь 2025 г.	18 625	141 494	-	(101 188)	-	-	58 931
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и сборам	За январь - июнь 2025 г.	1 354 131	65 213	-	(1 354 131)	-	-	65 213
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
проценты по кредитам	За январь - июнь 2025 г.	22	5 405	-	(457)	-	-	4 970
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
проценты по займам	За январь - июнь 2025 г.	8 210	280 762	-	(257 878)	-	-	31 094
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
задолженность перед учредителями по выплате доходов	За январь - июнь 2025 г.	3 826 300	-	-	(826 300)	-	-	3 000 000
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - июнь 2025 г.	567 777	735 490	-	(141 528)	-	-	1 161 739
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	19 961 415	-	-	(7 400 810)	-	-	12 560 605
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	64 615 982	17 286 070	-	(15 979 767)	-	X	65 922 285
	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	слисано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	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	-	13 384 721	-
в том числе:			
аккредитивы	1 177 442	663 026	-
эскроу-счета	15 520 020	12 721 695	-
обеспечительные платежи	1 130 697	-	-
Выданные - всего	1 875 678	1 875 678	-
в том числе:			
залог	1 875 678	1 875 678	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	64	271
Затраты на оплату труда	4 082	7 902
Отчисления на социальные нужды	1 260	2 141
Амортизация	-	-
Прочие затраты	55 006	1 545 663
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	-	-
незавершенного производства (взрослой продукции)	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	60 412	1 555 978



Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 1 полугодие 2025г.
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

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. Финансовые вложения	3
9. Запасы	4
10. Дебиторская задолженность	5
11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	6
12. Уставный капитал	6
13. Кредиты и займы полученные	6
14. Оценочные обязательства	7
15. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль.....	7
16. Признание доходов	8
17. Признание расходов	8
18. Изменения в учетной политике	9
19. Документы и документооборот	9
III. Раскрытие существенных показателей	9
20. Нематериальные активы.....	9
21. Основные средства.	10
22. Финансовые вложения.....	10
23. Запасы	10
24. Дебиторская задолженность	12
25. Капитал и резервы	12
26. Долгосрочные обязательства	13
27. Кредиты и займы.....	13
28. Информация, связанная с использованием денежных средств	14
29. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....	14
30. Налог на прибыль	14
31. Кредиторская задолженность	15
32. Прочие обязательства	15
33. Расходы по обычным видам деятельности.....	15
34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	16
35. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг, прочим доходам и расходам	16
36. Информация о связанных сторонах	17
37. Вознаграждение основному управленческому персоналу	23
38. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства	23
39. Риски хозяйственной деятельности.....	24
40. События после отчетной даты	24

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская» (ООО «Сэтл Октябрьская» (далее по тексту – Общество) образовано путем реорганизации ЗАО «Аверс» в форме преобразования 09 января 2019 года, о чем сделана соответствующая запись в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером № 2197847048694.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл Сити"	39 750	100
Всего	39 750	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, наб. Ушаковская, д.3, корпус 1, стр. 1, офис 611.

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;
- осуществление функций заказчика строительства (технического заказчика);
- сдача имущества в аренду;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:
3 человека на 30.06.2025 года;
1 человек в 2024 году;

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 1 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 31.12.2024 г. № 1УП.

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Финансовые вложения

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

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом

резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

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

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

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

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

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений являются: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

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

9. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки 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.

10. 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.

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация 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.

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);
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Кредиты и займы полученные

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

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

14. 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 отпуски 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 отпуски 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.

15. 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.

16. Признание доходов

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

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

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

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности услуг застройщика по строительству объекта.

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект).

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

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

18. 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 расшивки
- 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.

19. Документы и документооборот

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичными учетные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В формах первичных учетных документов могут содержаться дополнительные реквизиты в целях получения необходимой информации для налогового учета. Организация использует также унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные государственными органами. Первичные учетные документы, формы которых не утверждены Организацией, но использование которых согласовано сторонами в рамках заключенных договоров при условии содержания обязательных реквизитов, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», используются для отражения операций по договорам с контрагентами. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.
- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

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

III. Раскрытие существенных показателей

20. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами 3.1. Наличие и движение нематериальных активов.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом, обесценений НМА не было.

21. Основные средства.

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 4.1. Наличие и движение основных средств, 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства, 4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обесценений не было.

22. Финансовые вложения

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополнена таблицей 5.1. Наличие и движение финансовых вложений.

Финансовые вложения представлены простым векселем Банка ВТБ, процентный (4,5%), по предъявлении, но не ранее 20.04.2026 и не позднее 24.04.2026 года

23. 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.

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» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

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

на 30 июня 2025 года 3 059 192 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 2 412 891 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.

По состоянию на отчетную дату Организацией получены следующие разрешения на строительство:

- от 23.12.2021г. № 78-012-0488-2021 Многоквартирного жилого дома. Многоэтажного гаража со встроенными помещениями обслуживания на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5097) 32 325 кв.м. Объект введен в эксплуатацию разрешением на ввод № 78-12-25-2023 от 28.11.2023 г.

- от 22.07.2022г. № 78-012-0505-2022 Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами. Многоуровневый гараж со встроенными помещениями обслуживания. 1, 2 этапы строительства на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5084) 94 513 кв.м. Введена в эксплуатацию 1-й этап строительства, разрешение на ввод № 78-12-23-2024 от 24.12.2024

- от 30.11.2022г. № 78-012-0512-2022 Дошкольная образовательная организация на 190 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:11044) 6 650 кв.м. Введен в эксплуатацию разрешением на ввод № 78-12-17-2024 от 02.11.2024

- от 30.06.2023г. № 78-012-0530-2023 Объект начального и среднего образования на 1550 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5103) 27 904 кв.м.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

- от 06.10.2023г. № 78-012-0540-2023 Амбулаторно-поликлиническое учреждение на 420 посещений в смену на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:15000) 6 104 кв.м.
- от 17.01.2024 № 78-012-0552-2024 Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенным подземным гаражом на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5105) 22 934 кв.м.
- от 21.08.2024г. № 78-012-0568-2024 Дошкольная образовательная организация на 220 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5106) 8 321 кв.м.

В составе запасов Организации также отражена стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на строительство:

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Стоимость (тыс. руб.)		
			На 30.06.25	На 31.12.24	На 31.12.23
78:12:0633102:5083	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	171	2 345,89	2 345,89	2 345,89
78:12:0633102:5084	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	94 513	-	-	-
78:12:0633102:5085	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	163	2 236,14	2 236,14	2 236,14
78:12:0633102:5086	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	145	1 989,21	1 989,21	1 989,21
78:12:0633102:5087	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5088	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5089	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2	-	-	27,43
78:12:0633102:5090	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	65	891,71	891,71	891,71
78:12:0633102:5091	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 362	18 684,86	18 684,86	18 684,86
78:12:0633102:5092	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 355	18 588,83	18 588,83	18 588,83
78:12:0633102:5093	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	159	2 181,27	2 181,27	2 181,27
78:12:0633102:5094	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5095	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 714	119 544,72	119 544,72	119 544,72
78:12:0633102:5096	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 640	-	-	-
78:12:0633102:5097	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	32 325	-	-	-
78:12:0633102:5099	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	481	6 598,69	6 598,69	6 598,69
78:12:0633102:5100	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5101	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5102	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5103	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	27 904	-	-	-
78:12:0633102:5104	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	433	5 940,19	5 940,19	5 940,19

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

78:12:0633102:5105	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	22 934	-	-	314 624,58
78:12:0633102:5106	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 321	114 153,27	114 153,27	114 153,27
78:12:0633102:5107	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 322	18 136,11	18 136,11	18 136,11
78:12:0633102:5109	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 961	-	-	-
78:12:0633102:5110	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	392	5 377,72	5 377,72	5 377,72
78:12:0633102:5111	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	19	260,65	260,65	260,65
78:12:0633102:5112	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	254	3 484,54	3 484,54	3 484,54
78:12:0633102:6349	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 503	20 619,2	20 619,2	20 619,2
78:12:0633102:6350	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	379	-	-	5 199,38
78:12:0633102:6352	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 258	30 976,81	30 976,81	30 976,81
78:12:0633102:6353	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 580	35 394,23	35 394,23	35 394,23
78:12:0633102:4251	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	13 212	-	-	219 000
78:12:0633102:4252	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 103	-	-	18 300
78:12:0633102:11043	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 951	81 640	81 640	81 640
78:12:0633102:11044	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 650	-	-	-

Обесценение отражено в сумме 54 363 тыс. руб. на 30.06.2025 года.

24. 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 с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 марта 2025 г. уставный капитал Общества составляет 39 750 тыс. руб. полностью оплачен. Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 30.06.25г.	На 31.12.24г.	На 31.12.23г.
Вклад участника в имущество Общества	100 000	100 000	100 000

26. 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 с учётом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

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

- на 30 июня 2025 г. 31 197 648 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г 26 686 722 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 11 648 067 тыс. руб.

27. 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 с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
1 полугодие 2025 г.	4 670 254	1 455 900
1 полугодие 2024 г.	4 521 009	155 500

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 полугодие 2025 г.	-	-
1 полугодие 2024 г.	-	1 900

Долгосрочная 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.	на 31.12.23г.
Кредиторы:					
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.12.2027	11 175 214	7 626 598	9 490 484
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.03.2027	2 215 740	1 257 817	0
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.12.2026	167 217	3 503	0
Итого:	X	X	13 558 171	8 887 917	9 490 484
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0
Займодавцы:					
ООО «Сэтл Сити»	руб.	31.12.2029	468 000	212 100	1 900
ООО «Сэтл Групп»	руб.	30.04.2029	580 000	580 000	0
ООО «Сэтл Групп»	руб.	30.04.2029	1 444 000	1 444 000	0
ООО «Сэтл Групп»	руб.	11.03.2030	1 200 000	0	0
Итого:	X	X	3 692 000	2 236 100	1 900
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

- за 1 полугодие 2025г. в сумме 275 809 тыс. руб.
- за 1 полугодие 2024г. в сумме 270 140 тыс. руб.

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

- на 30 июня 2025 г. 36 064 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 8 232 тыс. руб.

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями заключенных договоров по причине отсутствия необходимости финансирования в указанных суммах в текущем периоде представлена в таблице:

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.
		Сумма недополученных заемных средств на 30.06.2025г.
ООО «Сэтл Сити»	Дог. 2020-08-21 от 21.08.2020	1 482 000
ООО «Сэтл Групп»	Дог. СГ-1227 от 13.12.2024	0
ООО «Сэтл Групп»	Дог. СГ-1228 от 13.12.2024	0
ООО «Сэтл Групп»	Дог. СГ-1228 от 13.12.2024	0
Банк ВТБ ПАО	Дог. КС-2022/109 от 14.12.2022	24 860 714
Банк ВТБ ПАО	Дог. СНЛ/060424-240830 от 31.05.2024	4 471 660
Банк ВТБ ПАО	Дог. СНЛ/060424-240878 от 31.05.2024	482 783
Итого	X	31 297 157

Заем, полученный Обществом от ООО «Сэтл Сити», является беспроцентным

28. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом в 1 полугодии 2025 г. проводилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и в ПАО «БАНК ВТБ».

Показатели	тыс. руб.	
	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Размещено на депозитных счетах	27 674 500	5 259 700
Возвращено с депозитных счетов	30 963 000	5 367 400
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	41 500
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	128 480	3 530

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.06.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2024г. в сумме 3 288 500 тыс. руб.

29. 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.

30. 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%.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

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 полугодии 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	3 308 095	4 174 868
1.1	- облагаемая по ставке 25 % (20%)	3 308 095	4 174 868
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	(827 024)	(834 974)
2.1	- рассчитанный по ставке 25 % (20%) (п.1.1 * 25% (20%))	(827 024)	(834 974)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый доход (расход)	698 828	763 711
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(128 196)	(71 263)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	(128 196)	(10 986)
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(128 196)	(10 986)
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	(60 277)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

31. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» 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 кредиторской задолженности в таблице 8.1. пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

32. 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 с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе статьи 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 июня 2025г. 12 560 605 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 26 686 722 тыс. руб.

33. 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.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.06.2025г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 1 полуг. 2025г.		С начала строительства	в т.ч. в 1 полуг. 2025г.
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 2, уч.3 (:5105), Корпус 2	929 753	457 731	929 753	566 232	94 210
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.1	1 275 141	0	744 691	755 397	0
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.2	949 024	0	757 330	562 204	0
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 4, уч.1 (:5084), Корпус 4.1	1 207 014	201 534	1 207 014	737 647	123 164
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 4, уч.1 (:5084), Корпус 4.2	1 250 031	120 175	1 250 031	767 936	73 443
Октябрьская наб., 38, Очередь 1 (:5097), Паркинг	25 356	0	62	25 356	0
Октябрьская наб., 38, Очередь 1, (:5097), Корпус 1	1 096 175	0	1 021	944 725	0
Итого	6 732 494	779 440	4 889 902	4 359 497	290 817

35. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг, прочим доходам и расходам

Информация о структуре выручки представлена в Отчете о финансовых результатах.

Информация о структуре себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в Отчете о финансовых результатах.

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	1 полугодие 2025 год		1 полугодие 2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	45 562	(45 562)	5 510	(5 510)
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	(24 816)	-	(25 177)
Штрафы, пени, неустойки	101	(1 195)	565	-
Налоги и сборы	-	(7 949)	-	(2 249)
Восстановление оценочных обязательств	12 192	-	-	-
Расходы по гарантийным работам	-	(172)	-	-
Убытки прошлых лет	-	-	-	(79)
Остаточная стоимость переданных безвозмездно основных средств	-	-	-	(27)
Судебные расходы	-	(465)	-	-
Расходы по передаче товаров безвозмездно	-	(569 994)	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Наименование прочих доходов/расходов	I полугодие 2025 год		I полугодие 2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Признание (увеличение) оценочных обязательств		(51 692)		
Прочие доходы и расходы	40	(13)	-	(12)
Итого	57 895	(701 858)	6 075	(33 054)

36. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО "Сэтл Сити"	Юридическое лицо контролирует 100 % доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «СЭТЛ»	
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 шоссе13»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Созидание»	
ООО «Спецавтопарк»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
ООО «СпецАвиаПарк»	
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	
ООО Специализированный застройщик «Морской»	
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»	
ООО Специализированный застройщик «Новый город»	
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»	
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»	
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)	
ООО Специализированный застройщик «Приморский»	
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»	
ООО Специализированный застройщик «Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	
ООО Специализированный застройщик «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 Суоми» (в стадии ликвидации)	
ООО «Сэтл ТЕХ»	
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)	
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)	
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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 полугодие 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Платежи – всего	(12 533 457)	(4 156 800)
4126	выдача беспроцентного займа	(4 156 800)	(4 156 800)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(8 899 842)	(4 156 800)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	6 126 154	255 900
4311	получение кредитов и займов	6 126 154	255 900
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	5 299 854	255 900
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(3 463 397)	(3 900 900)

	Название строки	За отчетный период (1 полугодие 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Платежи – всего	(6 968 948)	(935 852)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(5 854 140)	(256 252)
4126	выдача беспроцентного займа	(679 600)	(679 600)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(8 899 842)	(935 852)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	4 676 599	155 500
4311	получение кредитов и займов	4 676 599	155 500
4320	Платежи – всего	(1 900)	(1 900)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 900)	(1 900)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(4 674 699)	153 600
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(82 063)	(782 252)

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2025 по 30.06.2025 представлена ниже в таблице:

руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Дебет	Кредит	Дебет
Предмет договора						
АБ Сэтл Сити ООО				2 683 932,30		2 683 932,30
Договор на разработку ПИР (ПСД, инженерные изыскания)				2 683 932,30		2 683 932,30
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО		4 850,00				4 850,00
договор купли-продажи		4 850,00				4 850,00
ИК Сэтл	11 400 000,00	11 589 423,18		273 125,11	11 400 000,00	11 862 548,29
Договор на оказание почтовых услуг		189 423,18		273 125,11		462 548,29
Договор ДДУ	11 400 000,00	11 400 000,00			11 400 000,00	11 400 000,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		3 020 346,00	5 454 666,00	2 434 320,00		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		3 020 346,00	5 454 666,00	2 434 320,00		
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
Потенциал Специализированный застройщик ООО		6 132 099,17	48 000,00		48 000,00	6 132 099,17
Договор на компенсацию затрат		6 132 099,17				6 132 099,17
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			48 000,00		48 000,00	
Сэтл Групп ООО		2 045 778 927,21	287 747 700,89	1 510 461 436,71		3 268 492 663,03
Договор займа (проценты)		8 209 967,21	257 878 580,89	280 762 476,71		31 093 863,03
Займ (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2 024 000 000,00		1 200 000 000,00		3 224 000 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45 000,00	45 000,00		
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)		194 160,00	1 274 120,00	1 103 960,00		24 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		13 374 800,00	6 000 000,00	6 000 000,00		13 374 800,00

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Сэтл Сити ООО	3 693 464 260,00	212 226 000,00	4 156 800 000,00	255 900 000,00	7 850 264 260,00	468 126 000,00
Займ беспроцентный(юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	2 883 400 000,00		4 156 800 000,00		7 040 200 000,00	
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		212 100 000,00		255 900 000,00		468 000 000,00
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	810 000 000,00				810 000 000,00	
Передача прав (юридическое лицо Холдинга-правообладатель)	64 260,00				64 260,00	
Получение прав (юридическое лицо Холдинга-правоприобретатель)		126 000,00				126 000,00
Сэтл Строй ООО	558 527 351,45	476 163 309,80	8 515 088 929,68	7 633 403 059,73	1 204 469 395,34	240 419 483,74
Агентский договор на строительные работы		298 003 389,74	368 540 774,11	99 080 017,10		28 542 632,73
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		344 514,51				344 514,51
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		38 021 457,87				38 021 457,87
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	553 100 514,47		7 918 708 389,48	7 272 766 345,59	1 199 042 558,36	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)		1 646 146,59	6 584 586,36	9 876 879,54		4 938 439,77
Строительство, договор с субподрядчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)	5 426 836,98				5 426 836,98	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		138 147 801,09	221 255 179,73	251 679 817,50		168 572 438,86
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 520 720,00	2 520 720,00		
Аренда. Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			2 520 720,00	2 520 720,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		179 535 880,76	238 578 954,03	270 316 931,96		211 273 858,69
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		93 116 812,12	143 633 928,32	168 141 096,40		117 623 980,20
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		86 419 068,64	94 945 025,71	102 175 835,56		93 649 878,49
Экология и здоровье ООО	398 048,43		256 730,43		654 778,86	
Договор компенсации затрат	398 048,43		256 730,43		654 778,86	
Итого	4 263 789 659,88	2 934 475 836,12	13 206 645 701,03	9 678 143 525,81	9 066 836 434,20	4 209 020 435,22

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2024 по 30.06.2024 представлена ниже в таблице:

руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Предмет договора	Кредит	Дебет	Дебет	Кредит	Дебет	Дебет
ИК Сэтл	11 000 000,00	11 027 665,89	5 400 000,00	5 443 574,75	16 400 000,00	16 471 240,64
Договор на оказание почтовых услуг		27 665,89		43 574,75		71 240,64
Договор ДДУ	11 000 000,00	11 000 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	16 400 000,00	16 400 000,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		2 309 265,00	4 278 465,00	1 969 200,00		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 309 265,00	4 278 465,00	1 969 200,00		
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
Потенциал Специализированный застройщик ООО		268 104,74		5 509 908,04		5 778 012,78
Договор на компенсацию затрат		268 104,74		5 509 908,04		5 778 012,78
РТ ПН ЗАО		7 991 988,90	7 991 988,90			
Договор переуступки		7 991 988,90	7 991 988,90			
Сэтл Групп ООО		109 785,59	15 949 785,59	29 217 800,00		13 377 800,00
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			
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)		18 000,00	108 000,00	93 000,00		3 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			3 000 000,00	16 374 800,00		13 374 800,00
Сэтл Сити ООО	2 715 564 260,00	679 729 821,13	937 752 157,75	155 651 095,00	3 395 164 260,00	577 228 758,38
Договор купли-продажи земельного участка		256 252 157,75	256 252 157,75			
Договор цессии		421 577 663,38		151 095,00		421 728 758,38
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	1 905 500 000,00		679 600 000,00		2 585 100 000,00	
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 900 000,00	1 900 000,00	155 500 000,00		155 500 000,00
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	810 000 000,00				810 000 000,00	
Передача прав (юридическое лицо Холдинга-правообладатель)	64 260,00				64 260,00	
Сэтл Строй ООО	358 035 654,30	744 965 260,73	5 859 451 203,92	5 261 268 333,31	809 262 378,56	598 009 114,38
Агентский договор на строительные работы	5 013 336,03	346 544 011,46		7 154 291,20	5 013 336,03	353 698 302,66

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		198 544,72		89 911,38		288 456,10
Агентский договор на строительные работы		38 021 457,87				38 021 457,87
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	347 595 481,29	266 065 271,99	5 686 242 121,27	5 038 922 492,90	798 822 205,55	69 972 367,88
Строительство, договор с субподрядчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)	5 426 836,98				5 426 836,98	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		94 135 974,69	173 209 082,65	215 101 637,83		136 028 529,87
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 053 920,00	2 053 920,00		
Аренда. Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			2 053 920,00	2 053 920,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		177 887 871,54	894 843 367,59	916 865 914,08		199 910 418,03
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		82 873 040,35	427 050 926,13	425 088 384,70		80 910 498,92
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		95 014 831,19	467 792 441,46	491 777 529,38		118 999 919,11
Итого	3 084 599 914,30	1 624 339 763,52	7 727 895 888,75	6 378 129 745,18	4 220 826 638,56	1 410 800 344,21

37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	1 полугодие 2025г.	1 полугодие 2024г.
Краткосрочные вознаграждения	3,0	3,0
Долгосрочные вознаграждения	-	-

В 1 полугодии 2025 г. обществом были частично выплачены дивиденды основному обществу, начисленные в прошлые периоды, в сумме 826 300 руб.

В 1 полугодии 2024 г. дивиденды не начислялись и не выплачивались.

38. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

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

Условные активы и обязательства

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

39. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

В 2022 - 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.

40. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



Еременко И.А.

25 июля 2025 г.