

Бухгалтерская отчетность за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Девелопмент"
 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 517

по ОКПО	39969349
ИНН	7810759889
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 30 июня 2025 г.

Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
по ОКПО	39969349		
по ОКЕИ	384		

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

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	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 286	9 001	30 785
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		1 286	9 001	17 126
	Строительство объектов основных средств		-	-	13 659
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	207 884	2	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	43 505	43 201	25 866
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		43 505	43 201	25 866
	Итого по разделу I	1100	252 675	52 204	56 653
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	21 933 618	17 403 069	8 617 792
	в том числе:				
	Долгосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		9 850 060	7 607 254	4 646 731

	Краткосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		5 363 562	4 368 991	3 178 079
	Готовая продукция		674 829	521 222	-
	Основное производство		2 382 324	1 242 759	90 793
	Приобретение земельных участков под строительство		3 662 843	3 662 843	3 880 268
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	505 358	237 291	16 111
	в том числе: НДС по приобретенным услугам		505 358	237 291	16 111
	Дебиторская задолженность	1230	25 280 429	23 036 065	12 929 877
	в том числе: Долгосрочные Расчеты с дольщиками		12 776 559	19 169 186	11 557 452
	Краткосрочные Расчеты с дольщиками		10 137 354	1 551 264	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 240 654	2 299 038	1 355 939
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 501	1 377	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		23 701	14 506	2 209
	Расчеты по налогам и сборам		268	-	14 069
	Сальдо по ЕНС		392	694	208
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		100 000	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	53 462	5 330	674
	в том числе: Расчетные счета		9 225	5 330	674
	Депозитные счета		43 500	-	-
	Касса организации		737	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	2 177 514	1 849 635	1 024 276
	в том числе: Расходы будущих периодов		45	-	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		2 177 469	1 849 635	1 024 276
	Итого по разделу II	1200	49 950 381	42 531 390	22 588 730
	БАЛАНС	1600	50 203 056	42 583 594	22 645 383

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	286 000	186 000	186 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(228 140)	168 119	132 793
	Итого по разделу III	1300	57 960	354 219	318 893
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	19 944 226	14 642 865	8 310 292
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		12 557 032	9 157 765	5 310 992
	Долгосрочные займы		7 382 119	5 485 100	2 999 300
	Проценты по долгосрочным займам		5 075	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	76 057	2	2
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	12 776 559	19 169 186	12 107 452
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		12 776 559	19 169 186	11 557 452
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		-	-	550 000
	Итого по разделу IV	1400	32 796 842	33 812 053	20 417 746
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	187 492	346 828	247
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		130 000	341 729	-
	Проценты по займам и кредитам		675	1 631	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		55 245	3 468	247
	Проценты по долгосрочным займам		1 572	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 488 611	3 105 581	1 908 365
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 065 456	2 507 714	1 893 205
	Расчеты с покупателями и заказчиками		188 695	83 592	-
	Расчеты по налогам и сборам		49 230	5 924	3 996
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		81	241	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда		94	288	117
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		185 055	113 079	11 046
	Векселя к уплате		-	394 743	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	265 280	483	132
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	14 406 871	4 964 430	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		14 406 871	4 964 430	-
	Итого по разделу V	1500	17 348 254	8 417 322	1 908 744
	БАЛАНС	1700	50 203 056	42 583 594	22 645 383

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

23 июля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
39969349		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	336 185	414 139
	Себестоимость продаж	2120	(214 640)	(367 650)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	121 545	46 489
	Коммерческие расходы	2210	(27 623)	-
	Управленческие расходы	2220	(77 622)	(15 477)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	16 300	31 012
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	634	-
	Проценты к уплате	2330	(6 994)	-
	Прочие доходы	2340	28 404	6 318
	Прочие расходы	2350	(566 430)	(6 328)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(528 086)	31 002
	Налог на прибыль организаций	2410	131 827	(6 202)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(6 202)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	131 827	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(396 259)	24 800

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	(396 259)	24 800
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

23 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
39969349		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Девелопмент"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	186 000	-	132 793	318 893
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	186 000	-	132 793	318 893

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.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	24 800	24 800
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	157 593	343 693
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	168 119	354 219
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	168 119	354 219

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	-	-	-	-	-	(396 259)	(396 259)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) всего	3330	-	-	-	100 000	-	-	100 000
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	100	-	-	286 000	-	(228 140)	57 960

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

Генеральный директор

(наименование должности)

23 июля 2025 г.

Санкт-Петербург

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

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
39969349		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 057 756	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	111 498	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступления по договорам долевого участия		850 926	-
	прочие поступления	4119	95 332	-
	Платежи - всего	4120	(5 965 021)	(4 372 731)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(5 800 056)	(4 338 619)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(6 268)	(2 788)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(70 995)	(4 023)
	налога на прибыль организаций	4124	(2 057)	(22 811)
	прочие платежи	4129	(85 645)	(4 490)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 907 265)	(4 372 731)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	634	-
	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	634	-
	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	634	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	5 169 929	4 372 780
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	5 169 929	4 372 780
	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	(215 166)	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(215 166)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 954 763	4 372 780
	Сальдо денежных потоков за период	4400	48 132	49
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	5 330	674
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	53 462	723
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

23 июля 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		фактические затраты	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 - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		поступило		списано		переоценка		первоначальная стоимость (переоцененная)
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	накопленные амортизация и обесценение	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	16 716	(7 715)	-	-	-	-	-	-	16 716
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - июнь 2025 г.	16 716	(7 715)	-	-	-	-	-	-	16 716
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)		списано (с учетом переоценки фактической стоимости)		переоценка		накопленные амортизация и обесценение
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 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	1 286	9 001	17 126
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

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, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	17 406 069	-	5 264 494	(736 945)	-	-	X	21 933 618	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе:										
Сырье и материалы	За январь - июнь 2025 г.	-	-	1 063	(1 063)	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - июнь 2025 г.	521 222	-	-	(529 515)	-	-	683 122	674 829	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - июнь 2025 г.	-	-	20	(20)	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство	За январь - июнь 2025 г.	1 245 759	-	1 136 565	-	-	-	-	2 382 324	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - июнь 2025 г.	11 976 245	-	4 126 846	(206 347)	-	-	(683 122)	15 213 622	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под доленое строительство	За январь - июнь 2025 г.	3 662 843	-	-	-	-	-	-	3 662 843	-
	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	19 300 314	12 599 944	8 152 503
в том числе:			
Земельные участки, переданные в залог	3 276 925	3 478 454	3 419 492
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	14 978 126	8 479 556	4 646 340
Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ)	1 045 263	64 934	86 671

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Расчеты с дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	1 551 264	-	-	-	(899 761)	-	9 485 851	10 137 354	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За январь - июнь 2025 г.	-	-	100 000	-	-	-	-	100 000	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	23 036 065	-	3 202 543	-	(958 179)	-	X	25 280 429	-
	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	-	-	-	-	-	-

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		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	33 812 051	8 389 510	5 075	-	-	(9 485 851)	32 720 785
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	За январь - июнь 2025 г.	9 157 765	3 399 267	-	-	-	-	12 557 032
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За январь - июнь 2025 г.	5 485 100	1 897 019	5 075	-	-	-	7 387 194
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	19 169 186	3 093 224	-	-	-	(9 485 851)	12 776 559
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	8 416 839	220 225	52 393	(1 092 334)	-	9 485 851	17 082 974
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	2 507 714	-	-	(442 258)	-	-	2 065 456
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

авансы полученные	За январь - июнь 2025 г.	83 592	105 103	-	-	-	-	-	188 695
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	6 165	43 146	-	-	-	-	-	49 311
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты и займы	За январь - июнь 2025 г.	346 828	-	52 393	(211 729)	-	-	-	187 492
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - июнь 2025 г.	113 079	71 976	-	-	-	-	-	185 055
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - июнь 2025 г.	288	-	-	(194)	-	-	-	94
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	4 964 430	-	-	(43 410)	-	9 485 851	-	14 406 871
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
векселя выданные	За январь - июнь 2025 г.	394 743	-	-	(394 743)	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	42 228 890	8 609 735	57 468	(1 092 334)	-	X	-	49 803 759
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	483	539 124	(274 327)	-	265 280
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	За январь - июнь 2025 г.	483	329	(836)	-	(24)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 1,2,3,4 к.н. 1170)	За январь - июнь 2025 г.	-	538 795	(273 491)	-	265 304
	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	13 433 916	11 139 095	7 250 236
в том числе:			
Эскроу-счета	12 510 887	9 912 803	6 084 151
Аккредитивы	517 013	425 872	757 601
Поручительства	406 016	800 421	408 484
Выданные - всего	3 276 925	3 478 454	3 386 384
в том числе:			
Залог	3 276 925	3 478 454	3 386 384

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	985	412
Затраты на оплату труда	3 866	5 792
Отчисления на социальные нужды	1 201	1 720
Амортизация	-	-
Прочие затраты	172 330	130 171
Итого по элементам	166 278	138 095
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(153 607)	(521 222)
Итого расходы по обычным видам деятельности	319 885	383 127

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-



Генеральный директор
(наименование должности)
Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

23 июля 2025 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810759889, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1197847132427.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 30.06.25 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	100
Всего	100	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 517

По состоянию на 30.06.2025 г. в собственности Общества 50 земельный участок балансовой стоимостью 3 662 843 тыс. руб., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Буденного; п. Стрельна, Красносельское ш. Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 5 лет.

Земельные участки приобретены для целей осуществления в будущем проектирования и строительства объектов жилого и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 30 июня 2025 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

В 2025 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, а также общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений.

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих разрешений на строительство:

- № 78-014-0190-2022 от 13.05.2022 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1170);
- № 78-014-0199-2022 от 29.11.2022 г. (многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенными подземными гаражами (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1192);
- № 78-014-0195-2022 от 27.09.2022 г. (дошкольная образовательная организация на 280 мест на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1176);

- № 78-014-0196-2022 от 28.09.2022 г. (объект начального и среднего общего образования на 700 мест на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1175);
- № 78-014-0207-2023 от 13.04.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1188);
- № 78-014-0214-2023 от 30.06.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1191);
- № 78-014-0219-2023 от 08.09.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1489);
- № 78-014-0215-2023 от 14.07.2023 г. (строительство проспекта Ветеранов от проспекта Буденного до Красносельского шоссе).

Продолжаются передачи помещений в многоквартирных жилых домах со встроенными помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1170, корпуса 1.1, 1.2, 1.3 и 1.4 (№ 78-14-14-2024 от 19.12.2024 г.).

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-14-06-2025 от 30.06.2025 г. многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и подземными гаражами (корпус 2.1, 2.2, 2.3, 2.4) по адресу: г. Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, проспект Будённого, участок 6, кадастровый номер земельного участка 78:40:0019185:1192.

Также получено разрешение на ввод в эксплуатацию дошкольной образовательной организации на 280 мест, на земельном участке с кадастровым номером № 78:40:0019185:1176 (№ 78-14-13-2024 от 04.12.2024 г.) и передано по договору дарения № 21-2025/УРИ от 11.04.2025 г. в собственность Санкт-Петербурга.

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:

- за 2025 г. – 2 человека;
- за 2024 г. – 2 человека.

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 квартал 2025 года 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 утверждена приказом Общества № 1УП от 31.12.2024 г.

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Основные средства и капитальные вложения

Основные средства

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

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

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:
 - если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС.
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
 - на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС;
 - объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

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

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

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражены по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды

помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

- на строительство, сооружение, изготовление улучшение и (или) восстановление объектов основных средств;
- на приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановления объектов основных средств, а также затраты на доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку, проведение пусконаладочных работ, испытаний;
- на получение активов в форме права пользования;
- на приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование таких прав, на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- на создание и улучшение объектов нематериальных активов;
- на приобретение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии).

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

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

9. Прочие внеоборотные активы

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

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

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы

апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

12. Дебиторская задолженность

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

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в бухгалтерском балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

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

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

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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, 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 (строки 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги», 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов»).

При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

14. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

15. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- строящиеся объекты социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

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

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

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

18. Признание доходов

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

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, 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 объекта). Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы»

19. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

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

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

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

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

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

20. Изменения в учетной политике

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

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

III. Раскрытие существенных показателей

21. Основные средства

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

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

22. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов», 6.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 6.2 «Запасы в залоге» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

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

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

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

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

-на 30.06.2025 г. в размере 2 240 654 тыс. руб.,

-на 31.12.2024 г. в размере 2 299 038 тыс. руб.,

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

23. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

24. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала по строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса отражены:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 30.06.25г.	На 31.12.24.	На 31.12.23г.
Вклад участника в имущество Общества	286 000	186 000	186 000

В 2019 и 2025 годах согласно решениям единственного участника № 2/2019 от 03.10.2019г., № 3/2019 от 21.10.2019г., № 5/2019 от 19.12.2019г., № 6/2025 от 09.06.2025 г. были внесены вклады участника в имущество Общества в размере 1 000 тыс. руб., 10 000 тыс. руб., 175 000 тыс. руб., 100 000 тыс. руб. соответственно.

25. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 8.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе кредиторская задолженность Общества перед поставщиками по договорам купли-продажи земельных участков с рассрочкой платежей, задолженность будет погашена более чем через 12 месяцев после отчетной даты, а также задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 июня 2025 г. 12 776 559 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024 г. 19 169 186 тыс. руб.

26. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 8.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
1 полугодие 2025 г.	3 445 270	1 897 019
1 полугодие 2024 г.	3 843 157	809 200

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 полугодие 2025 г.	257 733	-
1 полугодие 2024 г.	150 000	-

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 30.06.25 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.24 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.
--------------------------	--------	-------------------	---	---	---

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 1 полугодие 2025 года.

Займодавцы:					
ООО «Сэтл»	Руб.	31.03.2028	6 464 500	5 485 100	2 999 300
ООО «Сэтл групп»	Руб.	30.09.2029	710 000	-	-
ООО «Специализированное общество проектного финансирования ДОМ.РФ»	Руб.	31.12.2026	207 619	-	-
Итого:	X	X	7 382 119	5 485 100	2 999 300
Кредиторы					
ПАО «Банк ВТБ»					
КС-2022/90 от 14.10.2022	Руб.	31.12.2025	-	215 166	2 597 506
КС-2023/52 от 29.06.2023	Руб.	30.09.2027	4 691 884	4 093 722	1 877 787
КС-2023/53 от 01.08.2023	Руб.	30.12.2025	130 000	126 563	72 172
СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023	Руб.	31.03.2028	3 195 070	2 150 530	632 067
СНЛ/060423-427709 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	-	-	59 852
СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	700 000	696 749	71 607
СНЛ/060424-380142 от 19.07.2024	Руб.	30.03.2029	852 561	249 142	-
СНЛ/060424-586017 от 22.01.2024	Руб.	30.06.2028	3 117 517	1 967 622	71 607
Итого:	X	X	12 687 032	9 499 494	5 310 992
В том числе со сроком погашения до 1 года			130 000	341 729	-

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

- за 1 полугодие 2025г. в сумме 244 114 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2024г. в сумме 135 372 тыс. руб.

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

- на 30 июня 2025 г. 61 892 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 3 468 тыс. руб.

Заем, полученный Обществом от ООО «Сэтл» по Договору Сэ-132 от 03.03.2020 г. является беспроцентным.

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

Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 30.06.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024.
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-132 беспроцентного займа от 03.03.2020г.	535 500	995 900
ООО «Специализированное	Договор ИО-03/422-24 от 26.12.2024 г.	1 172 965	-

общество проектного финансирования ДОМ.РФ»			
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2022/90 от 14.10.2022 г.	-	3 966 834
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/52 от 29.06.2023 г.	438 116	1 036 578
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/53 от 01.08.2023 г.	220 000	476 563
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060424-380142 от 19.07.2024 г.	1 357 439	2 459 142
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060424-586017 от 22.01.2024 г.	2 149 983	3 299 878
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023 г.	1 714 930	2 759 470
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427709 от 20.10.2023 г.	-	250 000
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023 г.	-	3 251
Итого	X	7 588 933	15 247 616

27. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» на срок не более 3-х месяцев.

тыс. руб.

Показатели	1 полугодие 2025 года	1 полугодие 2024 года
Размещено на депозитных счетах	1 100 000	-
Возвращено с депозитных счетов	1 056 500	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	43 500	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	621	-

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.06.2025 г. в сумме 43 500 тыс. руб;
- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.

28. Информация, связанная с полученными выданными обеспечениями

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

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

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

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

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 2, уч.6 (1192)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 3, уч.12 (1188)

Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 4, уч.5 (1191)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 5, уч.3 (1489)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), СОШ (700м), уч. 10 (1175)
Стрельна, Квартал 2, ДОО (315м), уч. 19 (2262)

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

29. Налог на прибыль

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

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 25%.

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

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		1 полугодие 2025 года	1 полугодие 2024 года
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	(528 086)	31 002
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	(528 086)	31 002
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего: в том числе:	132 022	(6 201)
2.1	- рассчитанный по ставке 25, 20% (п.1.1 * 20%)	132 022	(6 201)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(195)	(1)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	131 827	(6202)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	131 827	-
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	131 827	6 202

30. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1 «Наличие и движение обязательств» и 8.2 «Просроченные обязательства» 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.

31. Прочие обязательства

Информация по разделу «Прочие обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение 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 «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. 14 406 871 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024. 4 964 430 тыс. руб.

32. Расходы по обычным видам деятельности

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

33. Выручка и затраты от оказания услуг заказчика-застройщика.

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.03.2025г.	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.
Стрельна, Квартал 1, Очередь 1, уч. 16 (1170)	385 974	-	385 974	335 930	-
Стрельна, Квартал 1, Очередь 2, уч. 6 (1192)	695 111	71 742	695 111	489 535	47 771
Стрельна, Квартал 1, Очередь 3, уч. 12 (1188)	433 973	47 395	433 973	394 280	43 060
Стрельна, Квартал 1, Очередь 4, уч. 5 (1191)	475 255	126 873	475 255	413 266	64 884
Стрельна, Квартал 1, Очередь 5, уч. 3 (1489)	187 156	81 824	187 156	155 963	50 632
Итого	2 177 469	327 834	2 177 469	1 788 974	206 347

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	1 полугодие 2025 г.	1 полугодие 2024 г.
Услуги застройщика	327 835	414 139
Реализация квартир и нежилых помещений	8 350	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	336 185	414 139

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	1 полугодие 2025 г.	1 полугодие 2024 г.
Услуги застройщика	206 347	367 650
Реализация квартир и нежилых помещений	8 293	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	214 640	367 650

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	1 полугодие 2025 г.		1 полугодие 2024 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	28 196	28 196	6 318	6 318
Доходы от (расходы) от продажи земельных участков	-	-	-	-
Доходы (расходы) от продажи запасов, приобретенных у других лиц	103	88	-	-
Штрафы за нарушение условий договоров	17	-	-	3
Оценка имущества	-	-	-	-
Прочие доходы и расходы	88	778	-	7
Расходы на благотворительность	-	521 222	-	-
Расходы, связанные с получением кредитов	-	450	-	-
Налоги и сборы	-	134	-	-
Расходы после сдачи объекта строительства	-	15 562	-	-
Итого	28 404	566 430	6 318	6 328

35. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 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 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 «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 Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
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 Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 1 полугодие 2025 года.

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 «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

Наименование показателя	Код	За отчетный период (1 полугодие 2025 г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	тыс. руб.	
				За предыдущий отчетный период (1 полугодие 2024 г.)	Из графы 5, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4	5	6
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления - всего	4310	5 169 929	979 400	4 372 780	809 200
В том числе	4311	5 169 929	979 400	4 372 780	809 200
Получение кредитов и займов					
Платежи - всего	4320	(215 166)	-	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 954 763	979 400	4 372 780	809 200
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	48 132	979 400	49	809 200

Обществом все расчеты со связанными сторонами в 2025-2024гг. осуществлялись денежными средствами, безналичной формой расчетов. Сроки завершения (осуществления) операций со связанными сторонами установлены заключенными договорами генерального подряда, договорами выполнения работ, оказания услуг, договорами займа и прочими договорами.

Информация об операциях Общества со связанными сторонами в 2025 году и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 30.06.2025г. представлена в таблице:

руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 1-ое полугодие 2025 г.		Сальдо на 30.06.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры.Предмет договора						
Счет						
ИК Сэтл		32 003,64		18 686,21		50 689,85
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		32 003,64		18 686,21		50 689,85
Петербургская Недвижимость КБ ООО		2 938 262,00	2 798 262,00	157 500,00		297 500,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		140 000,00		147 000,00		287 000,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 798 262,00	2 798 262,00	10 500,00		10 500,00
ПНПро ООО		25 000,00	175 000,00	150 000,00		
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	175 000,00	150 000,00		
Сэтл Групп ООО		53 862 090,00	44 605 172,00	750 627 944,03		759 884 862,03
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				1 571 726,03		1 571 726,03
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				710 000 000,00		710 000 000,00
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)		188 160,00	1 210 172,00	1 060 328,00		38 316,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		53 673 930,00	20 800 000,00	15 400 890,00		48 274 820,00
Сэтл Инвест ООО		11 000 000,00				11 000 000,00
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		11 000 000,00				11 000 000,00

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 1 полугодие 2025 года.

Сэтл Инвест Специализированный застройщик ООО		98 852 697,22	8 374 000,00	8 350 000,00		98 828 697,22
Соглашение о переуступке		98 852 697,22	8 350 000,00	8 350 000,00		98 852 697,22
Рекламно- информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			24 000,00		24 000,00	
Сэтл ООО		5 485 100 000,00		979 400 000,00		6 464 500 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		5 485 100 000,00		979 400 000,00		6 464 500 000,00
Сэтл Строй ООО	20 245 919,07		4 779 401 012,93	4 726 744 281,61	72 902 650,39	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	13 090 181,70		21 775 495,18	12 512 821,21	22 352 855,67	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		262 889 417,36	100 000 000,00	161 383 301,82		324 272 719,18
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-продавец)			98 454,00		98 454,00	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		54 928,29				54 928,29
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)			1 141,00		1 141,00	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	430 706 853,17		3 956 100 219,53	3 886 502 621,27	500 304 451,43	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)		60 163 886,28	515 674 310,64	466 782 017,55		11 271 593,19
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		30 000,00				30 000,00
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		100 412 883,87	185 751 392,58	199 563 519,76		114 225 011,05
Сэтл Тех ООО		12 475,00	459 583,60	528 838,60		81 730,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		12 475,00	459 583,60	528 838,60		81 730,00
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 530 440,00	2 530 440,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			2 530 440,00	2 530 440,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		259 570 783,90	288 229 189,37	163 611 029,26		134 952 623,79

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 1 полугодие 2025 года.

Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)	169 618 211,46	180 717 521,36	108 137 061,79	97 037 751,89
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	89 952 572,44	107 511 668,01	55 473 967,47	37 914 871,90
Экология и здоровье ООО	30 271 452,71		3 200 000,00	33 471 452,71
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)	30 271 452,71			30 271 452,71
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с заказчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)			3 200 000,00	3 200 000,00
Итого	5 921 418 845,40	5 126 572 659,90	6 635 318 719,71	7 430 164 905,21

Информация об операциях Общества со связанными сторонами в 2024 году и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 30.06.2024г. представлена в таблице:

руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за 1-ое полугодие 2024		Сальдо на 30.06.2024	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры. Предмет договора						
Счет						
ИК Сэтл		11 203,79		8 296,59		19 500,38
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		11 203,79		8 296,59		19 500,38
Петербургская Недвижимость КБ ООО		70 000,00	70 000,00			
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		70 000,00	70 000,00			
ПНПро ООО		50 000,00	175 000,00	150 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50 000,00	175 000,00	150 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		27 567 885,59	21 805 785,59	24 887 250,00		30 649 350,00
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 использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)				33 750,00		33 750,00
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)		21 000,00	114 000,00	93 000,00		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		27 455 100,00	8 850 000,00	12 010 500,00		30 615 600,00
Сэтл Инвест ООО		11 000 000,00				11 000 000,00
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		11 000 000,00				11 000 000,00
Сэтл ООО		2 999 300 000,00		809 200 000,00		3 808 500 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2 999 300 000,00		809 200 000,00		3 808 500 000,00
Сэтл Строй ООО	76 770 984,25		3 142 475 894,03	3 028 179 290,94	191 067 587,34	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	455 153,88		4 383 292,61	4 369,98	4 834 076,51	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		158 780 382,36		35 800 783,38		194 581 165,74
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		25 122,02				25 122,02
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	311 004 684,88		2 966 912 441,70	2 799 926 248,79	477 990 877,79	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)			13 875 211,78	25 308 459,40		11 433 247,62
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 544 780,00	2 514 780,00			30 000,00
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		73 338 570,13	154 790 167,94	167 139 429,39		85 687 831,58
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 061 840,00	2 061 840,00		

Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			2 061 840,00	2 061 840,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	65 866 130,44	214 333 783,01	276 090 878,51		127 623 225,94	
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)	42 779 495,00	138 044 018,08	179 251 872,99		83 987 349,91	
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	23 086 635,44	76 289 764,93	96 839 005,52		43 635 876,03	
Итого	3 027 094 235,57	3 380 922 302,63	4 140 577 556,04		3 786 749 488,98	

36. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора. Вознаграждение основного управленческого персонала установлено заключенным трудовым договором. Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

		тыс. руб.	
№ п/п	Виды вознаграждений	1 полугодие 2025 г.	1 полугодие 2024 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	9	2
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

37. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 8.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные обязательства и активы

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.

38. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

39. 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

«23» июля 2025 г.



И.А. Еременко