

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Развитие"
 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, квартира 503

по ОКПО	46496578
ИНН	7814783057
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аudit

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.

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

Коды		
0710001		
Форма по ОКУД	30	06
Отчетная дата (число, месяц, год)		
по ОКПО	46496578	
по ОКЕИ	384	

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	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	69 941	68 076	-
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		69 941	68 076	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		-	-	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-

	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость			-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Вклады по договору простого товарищества		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	72 790	70 585	13
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	142 731	138 661	13
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	8 758 887	6 489 038	3 791 696
	в том числе:				
	Долгосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		3 275 081	1 265 379	63 107
	Долгосрочные Прочие		-	-	-
	Краткосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		10 046	49 869	14 321
	Краткосрочные Прочие		-	-	-
	Краткосрочные Материалы		-	-	-
	Краткосрочные Брак в производстве		-	-	-
	Краткосрочные Товары отгруженные		-	-	-
	Краткосрочные Товары		-	-	-
	Краткосрочные Готовая продукция		-	-	-
	Краткосрочные Расходы на продажу		-	-	-
	Краткосрочные Основное производство		19 731	9 351	1 957
	Краткосрочные Полуфабрикаты собственного производства		-	-	-
	Краткосрочные Вспомогательные производства		-	-	-
	Краткосрочные Обслуживающие производства и хозяйства		-	-	-
	Краткосрочные Оборудование к установке		-	-	-
	Краткосрочные Расходы будущих периодов		-	-	-
	Краткосрочные Приобретение земельных участков под строительство		5 454 029	5 164 439	3 712 311
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 506	802	214
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		-	-	-
	НДС по приобретенным услугам		2 506	802	214
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	-
	НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
7	Дебиторская задолженность	1230	17 251 604	11 553 484	51 944

	в том числе:				
	Долгосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	-	-
	Долгосрочные Расчеты с дольщиками	8 205 250	4 420 604	-	-
	Долгосрочные Прочие	-	-	-	-
	Краткосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	-	-	-	-
	Краткосрочные Расчеты с дольщиками	7 614 350	6 444 079	-	-
	Краткосрочные Прочие	-	-	-	-
	Краткосрочные Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 399 034	687 638	51 939	
	Краткосрочные Расчеты с покупателями и заказчиками	50	115	4	
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-
	Краткосрочные Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	32 711	1 040	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	-	-	-	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	-	-	-	-
	Сальдо по ЕНС	209	7	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-	-
	Расходы будущих периодов	-	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	-	-	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)	-	-	-	-
	НДС, удержаный налоговым агентом с выданной предоплаты	-	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета (в валюте)	-	-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	-	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	342	2 972	405
	в том числе:				
	Касса	-	-	-	-
	Расчетные счета	342	2 972	405	
	Валютные счета	-	-	-	-
	Счет цифрового рубля	-	-	-	-
	Аккредитивы	-	-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)	-	-	-	-
	Прочие специальные счета	-	-	-	-
	Переводы в пути	-	-	-	-
	Депозитные счета	-	-	-	-
	Закладные	-	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 445 779	1 042 403	-
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям	-	-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)	-	-	-	-
	Расходы будущих периодов	-	-	-	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей	-	-	-	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застойщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	1 445 779	1 042 403	-	-
	Итого по разделу II	1200	27 459 118	19 088 699	3 844 258
	БАЛАНС	1600	27 601 849	19 227 360	3 844 271

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(210 918)	(210 388)	(50)
	Итого по разделу III	1300	(210 818)	(210 288)	50
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	6 844 345	3 452 337	123 250
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		5 726 995	2 864 387	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	-	-
	Долгосрочные займы		1 117 350	587 950	123 250
	Проценты по долгосрочным займам		-	-	-
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам в валюте		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам в валюте		-	-	-
	Долгосрочные долговые ценные бумаги		-	-	-
	Долгосрочные долговые ценные бумаги в валюте		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 739	704	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	18 917 291	14 579 941	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Расчеты по обеспечительным платежам		-	-	-
	Обязательства перед дольщиками		15 819 599	10 864 684	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 097 692	3 715 257	-
	Итого по разделу IV	1400	25 764 375	18 032 982	123 250
	V. Краткосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1510	15 029	22	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-

	Краткосрочные займы (в валюте)			-	-	-
	Проценты по займам и кредитам			-	-	-
	Краткосрочная часть долгосрочных кредитов			-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		15 029	22		-
	Краткосрочная часть долгосрочных заемов			-	-	-
	Проценты по долгосрочным заемам			-	-	-
	Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам			-	-	-
	Краткосрочная часть долгосрочных кредитов в валюте			-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам в валюте			-	-	-
	Краткосрочная часть долгосрочных заемов в валюте			-	-	-
	Проценты по долгосрочным заемам в валюте			-	-	-
	Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам в валюте			-	-	-
8	Кредиторская задолженность	1520	2 033 044	1 404 498	3 720 970	
	в том числе:					
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 991 987	1 402 518	3 717 099	
	Расчеты с покупателями и заказчиками		29 007	-	-	
	Расчеты по налогам и сборам		11 755	1 622	3 871	
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		3	-	-	
	Сальдо по ЕНС		-	-	-	
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		172	157	-	
	Расчеты с персоналом по оплате труда		120	201	-	
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-	
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-	
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-	
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	-	
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-	
	Целевое финансирование		-	-	-	
	Расчеты по причитающимся работникам дивидендам		-	-	-	
	Расчеты с подрядчиками по промежуточным актам		-	-	-	
	Арендные обязательства в валюте		-	-	-	
	Арендные обязательства в условных единицах		-	-	-	
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-	
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	
8	Оценочные обязательства	1540	219	145	1	
	в том числе:					
	Оценочные обязательства по вознаграждению работников		219	145	1	
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-	
	в том числе:					
	Обязательства перед дольщиками		-	-	-	
	Расчеты по аренде		-	-	-	
	Итого по разделу V	1500	2 048 292	1 404 665	3 720 971	
	БАЛАНС	1700	27 601 849	19 227 360	3 844 271	

Иполнительный директор
(наименование должности)

Влащенко Игорь Сергеевич

(расшифровка подписи)



25 июля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

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

Коды		
0710002		
Форма по ОКУД	Отчетная дата (число, месяц, год)	
30	06	2025
по ОКПО	46496578	
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь	За январь - июнь
			2025 г.	2024 г.
	Выручка	2110	403 417	364 525
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		403 375	364 525
10	Себестоимость продаж	2120	(403 375)	(364 525)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(403 375)	(364 525)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	42	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
10	Управленческие расходы	2220	(689)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(647)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	112	33
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	31 841	33 480
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(32 005)	(139 315)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(699)	(105 802)
	Налог на прибыль организаций	2410	170	21 160
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	170	21 160
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(529)	(84 642)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(529)	(84 642)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Исполнительный директор
(наименование должности)

25 июля 2025 г.

Влащенко Игорь Сергеевич
(расшифровка подписи)



Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций		Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
				Накопленная внеоборотных активов					
За январь - июнь 2024 г.									
Чистая прибыль (убыток)	3211		100	-	-	-	-	(84 626)	(84 526)
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	-	-	-	-	(84 676)	(84 576)
На 31 декабря 2024 г.	3200		100	-	-	-	-	(210 388)	(210 288)
Корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок	3210		-	-	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3220		-	-	-	-	-	(210 388)	(210 288)
	3230		100	-	-	-	-	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная внебалансовая активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	100	-	-	-	-	-	(530) (430)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения в уставном капитале	3340	-	-	-	-	-	-	-
	Сумма на 30 июня 2025 г.	3600	100	-	-	-	-	-	(210 918) (210 818)

Исполнительный директор
(наименование должности)
Влащенко Игорь Сергеевич

(расшифровка подписи)



(расшифровка подписи)

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

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

Коды		
0710005		
Форма по ОКУД	Отчетная дата (число, месяц, год)	
30	06	2025
по ОКПО	46496578	
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	96	33 484
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	96	33 484
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	(3 394 847)	(611 427)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 934 399)	(552 758)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(3 150)	(230)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(10 330)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(446 968)	(58 439)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 394 751)	(577 943)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	113	33
	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	113	33
	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	113	33
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	3 392 008	580 292
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	3 392 008	580 292
	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	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 392 008	580 292
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(2 630)	2 382
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	2 972	405
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	342	2 787
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Исполнительный директор
(наименование должности)

Влащенко Игорь Сергеевич
(расшифровка подписи)

25 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 стоимость	накопленные амортизация и обесценение	стрижено	первоначальная стоимость	первоначальная (переоцененная) стоимость	
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 стоимость	накопленные амортизация и обесценение	стрижено	первоначальная стоимость	первоначальная (переоцененная) стоимость	
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизуемые и неамортизуемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	Изменения за период		
				первоначальная стоимость	накопленные амортизации и обесценение	стрижено
Амортизуемые нематериальные активы - всего	-	-	-	-	-	-
Нематериальные активы, находящиеся в запое - 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.	Изменения за период		
				первоначальная стоимость	накопленные амортизации и обесценение	стрижено
Нематериальные активы, находящиеся в запое - всего	-	-	-	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям - всего	-	-	-	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	
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 по рыночной стоимости (при наличии)
			затраты	списано	по фактическим затратам	
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

Изменения за период

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		первоначальная стоимость (пересценченная)	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная стоимость (пересценченная)	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	72 718	(4 642)	15 091	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
В том числе:					
Здания	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
Сооружения	За январь - июнь 2025 г.	72 718	(4 642)	15 091	(13 226)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
Офисное оборудование	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
Транспортные средства	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
Промышленный и хозяйствственный инвентарь	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
Рабочий скот	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
Продуктивный скот	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-
Многолетние насаждения	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-

Наименование показателя	Период	Изменения за период			На конец периода		
		На начало года	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	обесценение	переоценка	фактическая (пересмотренная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	Фактическая (пересмотренная) стоимость	некоторые амортизация и обесценение	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	В том числе:						

Здания	За январь -	июнь 2025
	Г.	
Сооружения	За январь -	июнь 2025
	Г.	
	За январь -	июнь 2024
	Г.	
	За январь -	июнь 2025
	Г.	
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь -	июнь 2024
	Г.	
Офисное оборудование	За январь -	июнь 2025
	Г.	
Транспортные средства	За январь -	июнь 2024
	Г.	
Производственный и хозяйственный инвентарь	За январь -	июнь 2025
	Г.	
	За январь -	июнь 2024
	Г.	
Рабочий скот	За январь -	июнь 2025
	Г.	
	За январь -	июнь 2024
	Г.	
Продуктивный скот	За январь -	июнь 2025
	Г.	
	За январь -	июнь 2024
	Г.	
Многолетние насаждения	За январь -	июнь 2025
	Г.	
	За январь -	июнь 2024
	Г.	
Земельные участки	За январь -	июнь 2025
	Г.	
Объекты природопользования	За январь -	июнь 2024
	Г.	
	За январь -	июнь 2025
	Г.	
	За январь -	июнь 2024
	Г.	

Капитальные вложения в арендованное имущество	За январь - июнь 2025 г.						
	За январь - июнь 2024 г.						
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости	За январь - июнь 2025 г.						
	За январь - июнь 2024 г.						
Другие виды основных средств	За январь - июнь 2025 г.						
	За январь - июнь 2024 г.						

4.3. Амортизуемые и неамортизуемые основные средства

Назначение показателя			
Наименование показателя			
Амортизируемые основные средства - всего	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
	-	-	-

4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения

... в отношении приспособления, пригодного для использования, но не используемого, (когда то что не связано с связанными особенностями егентственности организации) - всего			
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего			
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 то что не связано с связанными особенностями егентственности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной неприватизированной

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период					
		На начало года	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	проценты (выплата доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	
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 запое, - 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	фактическая себестоимость списано	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	6 489 038	-	2 273 781	(3 932)	-	-	8 758 887
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Сырье и материалы	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - июнь 2025 г.	-	-	62	(59)	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организаций	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Товары отгруженные	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За январь - июнь 2025 г.	-	-	3 870	(3 873)	-	3	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Основное производство						
За январь - июнь 2025 г.	9 351			10 380		
За январь - июнь 2024 г.	-			-		
Приобретение земельных участков под долгое строительство						
За январь - июнь 2025 г.	-			-		
За январь - июнь 2024 г.	5 164 439		289 590	-		
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам						
За январь - июнь 2025 г.	1 315 248		1 969 879	-		
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 запое, - всего	8 669 681	6 373 835	3 712 311
в том числе:			
Земельные участки под застройку	5 365 898	5 079 153	3 712 311
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (в соответствии с фз "Об ипотеке"	3 284 052	1 285 332	
балансовая стоимость строящихся ЖК на земельных участках переданных в запог.)			
Затраты в незавершенном производстве (в соответствии с фз "Об ипотеке"	19 731	9 351	
балансовая стоимость строящихся СОШ, ДОО и прочих объектов на земельных участках переданных в запог.)			

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Итого								
За январь - июнь 2025 г.	11 553 484	-	5 737 467	-	(39 347)	-	-	X
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	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	на доходы списано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	18 032 278	8 346 923	-	(617 565)	-	25 761 636
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
В том числе:	Займы	За январь - июнь 2025 г.	587 950	529 400	-	-	1 117 350
		За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	10 864 684	4 954 915	-	-	-	15 819 599
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	3 715 257	-	-	(617 565)	-	3 097 692
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Кредиты	За январь - июнь 2025 г.	2 864 387	2 862 608	-	-	-	5 726 995
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 404 521	628 633	25 337	(10 418)	-	2 048 073
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
В том числе:							

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	1 402 518	589 469	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	29 007	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-
Расчеты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	1 780	10 157	(7)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	201	-	(81)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За январь - июнь 2025 г.	22	25 337	(10 330)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	19 436 799	8 975 556	25 337 (627 983)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-

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	списано	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	145	291	(216)	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	219

в том числе:				
Оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков				
	За январь - июнь 2025 г.	145	291	(216)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-
				219

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	6 662 938	4 962 841	-
в том числе:			
Эскроу-счета	6 662 938	4 962 841	-
Выданные - всего	29 733 549	30 020 070	3 711 942
в том числе:			
Залог	29 733 549	30 020 070	3 711 942

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты		
Затраты на оплату труда	3	-
Отчисления на социальные нужды	2 951	-
Амортизация	892	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	400 218	-
Изменение остатков (прирост [+], уменьшение [-]):	404 064	-
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции, незавершенной производственной деятельности	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	404 064	-
Исполнительный директор (наименование должности)	Влащенко Игорь Сергеевич (подпись)	(расшифровка подписи)
25 июля 2025 г.		



ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2025 г.
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7814783057, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1207800155342.

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 503.

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

1 человек на 30.06.2025;

1 человек на 31.12.2024

.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2024г. № 1.

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 заемам, 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.

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

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 арендируемого 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».

Организация в связи с внесением изменений в учетную политику связанных с вступившими с 01.01.2024г. изменениями в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в части учета капитальных вложений в нематериальные активы не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2024 году, а единовременно отражает корректировки на 31.12.2023г. (конец периода, предшествующего отчетному).

9. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

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

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

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

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

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

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

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

10. Дебиторская задолженность

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

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в бухгалтерском балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения

составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

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

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

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (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;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Кредиты и займы полученные

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

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива. Сумма процентов по целевому кредиту (займу), подлежащая включению в стоимость нескольких строящихся объектов (например

корпусов ЖК) распределяется между объектами пропорционально площади помещений в указанных объектах (исходя из площади, указанной в разрешении на строительство объекта).

14. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на 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.

15. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

16. Признание доходов

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

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

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определенной 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»

17. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйствственные и управлеченческие расходы.

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

К управлеченческим 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) управленические расходы (заработка платы управленического персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относится в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленические 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 управленические расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

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

18. Изменения в учетной политике

В связи с началом применения Организацией с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», 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 отчётности;
- предусмотрена возможность группового учёта отдельных показателей;
- установлены правила составления промежуточной бухгалтерской отчётности, 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

19. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение основных средств».

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

20. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов».

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, водозaborные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство».

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

на 30 июня 2025 года 1 399 034 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 687 638 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.

21. Дебиторская задолженность

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

22. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

23. Обязательства

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

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (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. 15 819 599 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 10 864 684 тыс. руб.

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:

- на 30 июня 2025 г. 3 097 692 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 3 715 257 тыс. руб.

24. Кредиты и займы

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-июнь 2025 год

Размещение денежных средств на депозитных счетах во втором квартале 2025, 2024 году не осуществлялось.

25. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

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

В соответствие 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 договорам купли-продажи земельных участков и кредитным договорам Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
Заповедная ул., уч.б, Очередь 1 (:17641), Корпус 1.1
Заповедная ул., уч.б, Очередь 1 (:17641), Корпус 1.2
Заповедная ул., уч.б, Очередь 1 (:17641), Корпус 1.3
Заповедная ул., уч.б, Очередь 1 (:17641), Корпус 1.4
Заповедная ул., уч.б, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.1
Заповедная ул., уч.б, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.2
Заповедная ул., уч.б, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.3
Заповедная ул., уч.б, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.4
Заповедная ул., уч.б, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.5
Заповедная ул., уч.б, Паркинг (:17641)
Заповедная ул., уч.б (Бионика), Дорога (:17637)
Заповедная ул., уч.б (Бионика), СОШ (825 м) (:17631)
Заповедная ул., уч.б (Бионика), ДОО (350 м) (:17638)

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.

26. Налог на прибыль

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

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за второй квартал 2025 года

27. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и 8.3 «Оценочные 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.

28. 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.

29. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.06.2025. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)		тыс. руб.
	С начала строительства	в т.ч. во втором квартале 2025г.		С начала строительства	в т.ч. во втором квартале 2025г.	
Заповедная ул., уч.6, Очередь 1 (:17641), Корпус 1.1	53 560	1 389	53 560	53 560	1 389	
Заповедная ул., уч.6, Очередь 1 (:17641), Корпус 1.2	171 798	39 243	171 798	171 798	39 243	
Заповедная ул., уч.6, Очередь 1 (:17641), Корпус 1.3	53 727	4 755	53 727	53 727	4 755	
Заповедная ул., уч.6, Очередь 1 (:17641), Корпус 1.4	708 862	95 933	708 862	708 862	95 933	
Заповедная ул., уч.6, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.1	150 484	64 221	150 484	150 484	64 221	
Заповедная ул., уч.6, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.2	95 736	69 486	95 736	95 736	69 486	
Заповедная ул., уч.6, Очередь 2	55 187	55 187	55 187	55 187	55 187	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-июнь 2025 год

(:17641), Корпус 2.3					
Заповедная ул., уч.6, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.4	29 016	29 016	29 016	29 016	29 016
Заповедная ул., уч.6, Очередь 2 (:17641), Корпус 2.5	127 408	44 145	127 408	127 408	44 145
Итого	1 445 779	403 375	1 445 779	1 445 779	403 375

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

Информация о структуре выручки раскрыта в отчете о финансовых результатах.

31. 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 «Холдинг-Центр»	
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 «КИП ХАУС» (ликвидировано 16.01.2025г.)	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)	
ООО «Корпорация «Биран» (ликвидировано 25.12.2024г.)	
ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-июнь 2025 год

ООО «М.Проект» (ликвидировано 27.12.2024г.)
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 Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-июнь 2025 год

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 «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

	Название строки	За отчетный период (январь-июнь 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	тыс. руб.
1	2	3	4	
4301	Денежные потоки от финансовых операций			-
4310	Поступления – всего	3 392 008	529 400	
4311	получение кредитов и займов	3 392 008	529 400	
4320	Платежи – всего	-	-	
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	3 392 008	529 400	
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(2 630)	529 400	

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

Второй квартал 2025 года, тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-июнь 2025 год

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.25 г. Дт	Сальдо на 01.01.25 г. Кт	Обороты за второй квартал 2025г, Дт	Обороты за второй квартал 2025г, Кт	Сальдо на 30.06.25 г., Дт	Сальдо на 30.06.25г., Кт
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»						
Договор подряда	-	30 230	50 379	47 170	27 022	-
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»						
Договор участия в долевом строительстве	5 250	-	-	-	5 250	-
Агентский договор	-	1	-	14	-	15
ООО «КС «Петербургская Недвижимость»						
Договор подряда	-	-	12	12	-	-
ООО «ПНПРО»						
Лицензионный договор	-	-	50	75	-	25
ООО «Сэтл Групп»						
Договор на оказание услуг	-	26 029	26 929	26 762	-	25 862
ООО «Сэтл»						
Договор беспроцентного займа	-	587 950	-	529 400	-	1 117 350
ООО «Сэтл Строй»						
Агенский договор	-	25 500	76 435	26 532	-	24 404
Договор с поставщиком	302 787	99 867	3 798 799	3 491 978	-	509 740
Договор с покупателем	-	-	31 841	-	31 841	-
ООО «Сэтл Эстейт»						
Договор аренды	-	-	324	324	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО						
Агенский договор	-	63 767	117 524	215 910	-	162 153
Итого:	308 037	833 344	4 102 293	4 338 177	64 113	1 839 549

2024 год, тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»						
Договор подряда	20 000	-	100 525	120 525	-	-
Договор подряда	-	-	-	30 230	-	30 230
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»						
Договор участия в долевом строительстве	-	-	5 250	-	5 250	-
Агентский договор	-	-	2	3	-	1
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»						
Договор подряда	-	844	844	-	-	-
Договор подряда	-	1 112	1 112	-	-	-
Договор подряда	-	560	560	-	-	-
ООО «Сэтл Групп»						
Договор на оказание услуг	-	-	1 750	1 750	-	-
Договор на оказание услуг	-	-	-	25 844	-	25 844

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-июнь 2025 год

Договор на оказание услуг	-	-	15 016	15 016	-	-
Договор на оказание услуг	-	-	-	173	-	173
Договор на оказание услуг	-	12	120	120	-	12
Договор на оказание услуг	-	-	34	34	-	-
ООО «Сэтл»						
Договор беспроцентного займа	-	123 250	-	464 700	-	587 950
ООО «Сэтл Строй»						
Агенский договор	-	-	47 218	72 718	-	25 500
Агенский договор	-	-	24 819	-	24 819	
Договор генподряда	-	-	208 776	211 027	-	2 251
Договор генподряда	-	-	914 796	636 828	277 968	-
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	72 537	103 624	-	31 087
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	154 925	221 322	-	66 397
Счет на поставку	-	-	-	18	-	18
Договор поставки	-	-	-	114	-	114
ООО «Сэтл Эстейт»						
Договор аренды	-	-	264	264	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО						
Агенский договор	-	-	192 826	226 430	-	33 604
Агенский договор	-	-	239 983	270 146	-	30 163
Итого:	20 000	125 778	1 981 357	2 400 886	308 037	833 344

32. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

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

тыс. руб.

Виды вознаграждений	Второй квартал 2025г.	2024г.
Краткосрочные вознаграждения	40	76
Долгосрочные вознаграждения	-	-

33. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

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

34. 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.

35. 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.

Исполнительный директор

«25» июля 2025 г.



/Влащенко И.С./