

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	43351313
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Проект"	ИНН	7810787614
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 197342, Санкт-Петербург г, внутригородская территория муниципальный округ Черная речка, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 522		

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		
Отчетная дата	0710001		
(число, месяц, год)	30	06	2025
по ОКПО	43351313		
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Проект"
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	46 297	131 418	275 976
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		46 297	131 418	275 976
	Инвестиционная недвижимость	1160	19 627 236	1 889 914	2 500 590
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		19 627 236	1 889 914	2 500 590
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	404 666	196 259	9 325
	Прочие внеоборотные активы	1190	9 716	10 506	20 301
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		9 716	10 506	20 301
	Итого по разделу I	1100	20 087 915	2 228 097	2 806 192
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	26 630 387	45 264 725	30 820 723
	в том числе:				

Долгосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		23 531	3 549	2 351 964
Краткосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		9 333 706	10 158 361	4 077 144
Товары		74	26 044	74
Готовая продукция		627 600	560 747	-
Основное производство		64 440	58 460	204 087
Приобретение земельных участков под строительство		16 581 036	34 457 564	24 187 454
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	14 872	15 360	43 461
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		-	-	7 091
НДС по приобретенным МПЗ		-	5 194	-
НДС по приобретенным услугам		14 872	10 166	36 370
Дебиторская задолженность	1230	7 903 572	10 922 243	11 314 943
в том числе:				
Долгосрочные Расчеты с дольщиками		-	-	2 955 866
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		2 528	1 529	-
Краткосрочные Расчеты с дольщиками		5 756 061	9 174 509	6 558 360
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 048 864	1 665 753	1 760 369
Расчеты с покупателями и заказчиками		20 593	1 841	1 209
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		47 520	55 404	39 139
Расчеты по налогам и сборам		918	21 001	-
Сальдо по ЕНС		27 088	2 206	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	15 000	15 000	-
в том числе:				
Предоставленные займы		15 000	15 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	71 905	124 820	900
в том числе:				
Касса		5	15	-
Расчетные счета		31 400	1 305	900
Депозитные счета		40 500	123 500	-
Прочие оборотные активы	1260	1 127 539	1 393 505	1 009 362
в том числе:				
Расходы будущих периодов		23	908	700
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		1 127 516	1 392 597	1 008 662
Итого по разделу II	1200	35 763 275	57 735 653	43 189 389
БАЛАНС	1600	55 851 190	59 963 750	45 995 581

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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	924 547	104 371	140 525
	Итого по разделу III	1300	924 647	104 471	140 625
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	3 067 397	6 188 866	10 408 615
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 919 397	6 040 866	7 384 065
	Долгосрочные займы		148 000	148 000	3 024 550
	Отложенные налоговые обязательства	1420	301 265	95 738	9 076
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	33 906 828	33 962 310	25 555 086
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		-	-	2 955 866
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		33 906 828	33 962 310	22 599 220
	Итого по разделу IV	1400	37 275 490	40 246 914	35 972 777
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	3 356 212	3 459 762	35 624
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		3 335 750	3 429 950	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		20 462	29 812	35 624
	Кредиторская задолженность	1520	2 543 872	2 215 049	3 287 852
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 122 658	2 027 279	3 266 700
	Расчеты с покупателями и заказчиками		103 249	45 428	16 528
	Расчеты по налогам и сборам		15 679	14 804	4 004
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		280	346	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда		470	386	332
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		301 536	126 806	286
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	424 860	117 278	343
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	11 326 109	13 820 276	6 558 360
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		11 326 109	13 820 276	6 558 360
	Итого по разделу V	1500	17 651 053	19 612 365	9 882 179
	БАЛАНС	1700	55 851 190	59 963 750	45 995 581

Генеральный директор
(наименование должности)

25 июля 2025 г.

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
43351313		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	1 277 313	298 390
	Себестоимость продаж	2120	(286 963)	(197 592)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	990 350	100 798
	Коммерческие расходы	2210	(54 185)	-
	Управленческие расходы	2220	(44 083)	(37 009)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	892 082	63 789
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 879	138
	Проценты к уплате	2330	(7 884)	(27 852)
	Прочие доходы	2340	57 540	7 158 659
	Прочие расходы	2350	(127 321)	(7 130 547)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	817 296	64 187
	Налог на прибыль организаций	2410	2 880	(12 910)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(12 842)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	2 880	(68)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	820 176	51 277

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
43351313		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

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

по ОКПО

по ОКЕИ

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	-	-	-	-	140 525	140 625
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	-	-	140 525	140 625

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 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	51 277	51 277
	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	-	-	-	-	191 803	191 903
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	104 371	104 471
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	104 371	104 471

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность по акционерам по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленного дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	820 176	820 176
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения (за исключением реорганизации юридического лица)	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	924 547	924 647

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

Генеральный директор ООО «Стил Просект» (наименование и должность)

(подпись)

25 июля 2025 г. №



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

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

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
43351313		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	6 264 219	28
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	113 155	28
	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		5 918 269	-
	прочие поступления	4119	232 795	-
	Платежи - всего	4120	(3 103 345)	(2 854 511)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 877 385)	(2 566 564)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(9 706)	(8 192)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(172 250)	(246 987)
	налога на прибыль организаций	4124	(4 080)	(9 278)
	прочие платежи	4129	(39 924)	(23 490)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 160 874	(2 854 483)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 881	7
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 881	7
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(15 000)
	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	-	(15 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 881	(14 993)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 103 396	3 298 639
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 103 396	3 298 639
	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	(5 319 066)	(429 000)
	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	(5 319 066)	(429 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 215 670)	2 869 639
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(52 915)	163
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	124 820	900
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	71 905	1 063
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

25 июля 2025 г.



(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода		
		На начало года	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	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	Изменения за период					На конец периода		
		На начало года	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость
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	
		На начало года	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов
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	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (первоначальная (переоцененная) стоимость)	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	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.	317 209	(185 791)	1 434	(84 861)	78 582	(80 276)	-	-	-	233 782	(187 485)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - июнь 2025 г.	315 135	(184 159)	1 434	(84 205)	77 971	(79 879)	-	-	-	232 364	(186 067)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - июнь 2025 г.	2 074	(1 632)	-	(656)	611	(397)	-	-	-	1 418	(1 418)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 860 000	(86)	17 737 338	-	-	(16)	-	-	-	19 627 338	(102)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За январь - июнь 2025 г.	1 000	(86)	-	-	-	(16)	-	-	-	1 000	(102)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За январь - июнь 2025 г.	1 869 000	-	17 737 338	-	-	-	-	-	-	19 626 338	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом учета пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической (переоцененной) стоимости)	амортизация	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	46 297	131 418	275 976
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	19 626 338	1 889	2 466 152
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

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

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость									
Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

[illegible]

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

3.1. Платитие и доплатае фанансове												
Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на под обесценение	переклассифици ровано	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.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За январь - июнь 2025 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	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
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение					
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	45 264 725	-	2 913 111	(21 547 449)	-	-	-	X	X	26 630 387
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - июнь 2025 г.	-	-	47	(47)	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - июнь 2025 г.	560 747	-	-	(81 608)	-	-	-	148 462	-	627 600
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - июнь 2025 г.	26 044	-	-	(25 970)	-	-	-	-	-	74
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство	За январь - июнь 2025 г.	58 460	-	5 980	-	-	-	-	-	-	64 440
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - июнь 2025 г.	10 161 910	-	2 880 526	(3 702 485)	-	-	-	17 286	-	9 357 237
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - июнь 2025 г.	34 457 564	-	26 558	(17 737 338)	-	-	-	(165 748)	-	16 581 036
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	26 563 328	44 284 057	30 820 078
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	17 141 651	34 174 295	24 186 883
в том числе:	9 357 237	10 051 302	6 429 108
Земельные участки, переданные в залог	64 440	58 460	204 087
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам			
Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ)			

Задолженность по причитающимся к получению процентам	За январь - июнь 2025 г.	1 529	-	999	-	-	-	-	2 528	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	10 925 538	(3 295)	405 830	(3 426 332)	-	-	X	7 905 036	-
	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	1 464	-	3 295	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками	1 464	-	3 295	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода	
			поступило			списано			переклассифици ровано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	40 151 176	-	-	(3 176 951)	-	-	36 974 225	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: кредиты	За январь - июнь 2025 г.	6 040 866	-	-	(3 121 469)	-	-	2 919 397	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	За январь - июнь 2025 г.	148 000	-	-	-	-	-	148 000	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	33 962 310	-	-	(55 482)	-	-	33 906 828	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	19 495 087	328 823	-	(2 597 717)	-	-	17 226 193	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	2 027 279	95 379	-	-	-	-	2 122 658	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	

авансы полученные	За январь - июнь 2025 г.	45 428	57 821	-	-	-	-	-	103 249
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	15 150	809	-	-	-	-	-	15 959
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - июнь 2025 г.	386	84	-	-	-	-	-	470
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - июнь 2025 г.	126 806	174 730	-	-	-	-	-	301 536
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты и займы	За январь - июнь 2025 г.	3 459 762	-	-	-	-	(103 550)	-	3 356 212
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	13 820 276	-	-	-	-	(2 494 167)	-	11 326 109
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	59 646 263	328 823	-	-	-	(5 774 668)	X	54 200 418
	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	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	117 278	517 082	(209 500)	-	424 860
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	За январь - июнь 2025 г.	652	533	(661)	-	524
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство и ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 4 к.н. 1500)	За январь - июнь 2025 г.	65 701	18 511	(54 478)	-	29 734
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство и ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 3 к.н. 1502)	За январь - июнь 2025 г.	50 925	26 320	(39 210)	-	38 035
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство и ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 5 к.н. 1496)	За январь - июнь 2025 г.	-	232 660	(56 533)	-	176 127
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство и ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 6 к.н. 1530)	За январь - июнь 2025 г.	-	239 058	(58 618)	-	180 440
	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	3 171 174	5 677 185	7 166 261
в том числе:			
Аккредитивы	238 430	174 595	356 445
Эскроу-счета	2 654 604	5 385 217	6 809 816
Залог	45 000	45 000	-
Обеспечительные платежи	253 140	72 372	-
Выданные - всего	24 098 927	47 391 272	43 136 151
в том числе:			
Залог	24 098 927	47 391 272	43 136 151

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	27	1 504
Затраты на оплату труда	6 911	11 374
Отчисления на социальные нужды	2 467	3 554
Амортизация	858	2 011
Прочие затраты	415 851	802 875
Итого по элементам	-	821 318
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(40 833)	(586 717)
Итого расходы по обычным видам деятельности	385 231	234 601

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)



25 июля 2025 г.

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Проект» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810787614, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1207800014510.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

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

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 522.

По состоянию на 30.06.2025 г. в собственности Общества 153 земельных участков балансовой стоимостью 36 207 374 тыс. руб., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Шушары, Колпинское шоссе (Детскосельский) Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 10-15 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;
- сдача имущества в аренду;
- операции с недвижимостью;
- 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:

- № 78-016-0621-2022 от 12.04.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 2) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1507);
- № 78-016-0623-2022 от 13.04.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус 4) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1502);
- № 78-016-0622-2022 от 13.04.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания (корпус 3) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1500);
- № 78-016-0662-2022 от 13.12.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус 6) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1530);
- № 78-016-0663-2022 от 13.12.2022 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус 5) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1496);
- № 78-016-0641-2022 от 12.09.2022 г. (дошкольная образовательная организация на 220 мест на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1498);
- № 78-016-0700-2023 от 17.07.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 8) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1527);
- № 78-016-0737-2023 от 01.12.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 9) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1522);
- № 78-016-0739-2023 от 04.12.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 10) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1520);
- № 78-016-0717-2023 от 27.09.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 12) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1515);
- № 78-016-0740-2023 от 07.12.2023 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 11) на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0018305:1518).

Продолжаются передачи -помещений дольщикам, малоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, Корпусы 3, 4 (78-16-13-2024 от 28.08.2024 г., 78-16-14-2024 от 28.08.2024 г.).

Получены разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажных многоквартирных домов со встроенными помещениями, Корпусы 5,6 (78-16-14-2025 от 18.04.2025 г., 78-16-15-2025 от 21.04.2025 г.)

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. – 5 человек;
- за 2024 г. – 5 человек;

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение

(возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) по состоянию на конец отчетного периода.

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:

- если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:

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

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

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

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

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. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 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.

11. 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.

12. 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».

13. Дебиторская задолженность

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

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.

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

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

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

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.
- косвенные налоги.

15. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

16. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

Сумма процентов, 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).

17. 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.

18. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

19. Признание доходов

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

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

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект). Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы»

20. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. В Обществе бухгалтерский учет расходов по выпуску продукции, выполнению работ и оказанию услуг ведется по видам деятельности в разрезе мест возникновения затрат и статей затрат.

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

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

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

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

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

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

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика (технического заказчика, генподрядчика) и обеспечения процесса строительства собственными силами, включаются в стоимость расходов связанных с оказанием услуг и

распределяются между объектами учета (объект строительства, ЖК, корпус ЖК, очередь ЖК и т.д.).

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

21. 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 учёта 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

22. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

23. 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 2 048 864 тыс. руб.,
- на 31.12.2024 г. в размере 1 665 753 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.

24. Дебиторская задолженность

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

25. 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.

26. 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. 33 906 828 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024 г. 33 962 310 тыс. руб.

27. 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.	1 848 296	255 100
1 полугодие 2024 г.	2 435 739	862 900

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 полугодие 2025 г.	4 969 766	349 300
1 полугодие 2024 г.	-	429 000

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.
Займодавцы:					
ООО «Сэтл»	Руб.	15.10.2025	-	339 600	1 081 100
ООО «Сэтл»	Руб.	02.12.2025	3 335 750	3 085 350	1 790 450
ООО «Сэтл»	Руб.	14.07.2026	148 000	148 000	148 000
ООО «Сэтл»	Руб.	01.06.2025	-	5 000	5 000
Итого:	Х	Х	3 483 750	3 577 950	3 024 550

В том числе со сроком погашения до 1 года			3 335 750	3 429 950	-
<i>Кредиторы:</i>					
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Руб.	26.06.2026	1 523 872	5 675 479	7 384 065
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Руб.	31.03.2028	860 326	365 387	-
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Руб.	30.12.2029	535 199	-	-
Итого:	X	X	2 919 397	6 040 866	7 384 065
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

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

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

- за 1 полугодие 2025 г. в сумме 155 016 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2024 г. в сумме 229 214 тыс. руб.;

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

- на 30 июня 2025 г. 20 462 тыс. руб.;
- на 30 июня 2024 г. 45 703 тыс. руб.;

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 30.06.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ООО «Сэтл»	Договор № Сз-148 беспроцентного займа от 09.10.2020 г.	1 081 000	741 400
ООО «Сэтл»	Договор № Сз-165 беспроцентного займа от 02.12.2020 г.	869 550	174 650
ООО «Сэтл»	Договор № Сз-232 беспроцентного займа от 14.07.2021 г.	152 000	152 000
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00XX0 от 26.06.2024 г.	1 062 329	1 557 268
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJPMF от 15.02.2023 г.	257 649	415 084
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJQMF от 31.01.2023 г.	-	461 108
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJRMF от 15.02.2023 г.	-	696 494
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJSMF от 15.02.2023 г.	-	158 650
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00MY3 от 25.09.2023 г.	306 414	599 767
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B016L2 от 03.03.2025 г.	2 303 751	599 767
Итого	X	6 032 693	4 956 421

28. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.	
	1 полугодие 2025 года	1 полугодие 2024 года
Размещено на депозитных счетах	1 363 000	-
Возвращено с депозитных счетов	1 446 000	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	40 500	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 542	-

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.06.2025 г. в сумме 40 500 тыс. руб;
- на 31.12.2024г. в сумме 123 500 тыс. руб.

29. Информация, связанная с полученными и 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 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 кредитным договорам Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
Детскосельский-1 (Univer city), ДОО 2 (220 м), уч.21 (:1513)
Детскосельский-1 (Univer city), СОШ (825 м), уч. 22 (:1514)
Детскосельский-1 (Univer city), Очередь 8, уч.9 (:1522)
Детскосельский-1 (Univer city), Паркинг 1, уч.18 (:1504)
Детскосельский-1 (Univer city), Паркинг 2, уч.17 (:1505)
Детскосельский-1 (Univer city), Паркинг 3, уч.16 (:1494)
Детскосельский-1 (Univer city), Паркинг 4, уч.19 (:1511)
Детскосельский-1, Очередь 1, уч.6 (:1502), Корпус 3
Детскосельский-1, Очередь 10, уч.11 (:1518), Корпус 11
Детскосельский-1, Очередь 11, уч.12 (:1515), Корпус 12
Детскосельский-1, Очередь 2, уч.5 (:1500), Корпус 4
Детскосельский-1, Очередь 3, уч.4 (:1496), Корпус 5
Детскосельский-1, Очередь 4, уч.3 (:1530), Корпус 6
Детскосельский-1, Очередь 5, уч.2 (:1527), Корпус 8
Детскосельский-1, Очередь 6, уч.8 (:1507), Корпус 2
Детскосельский-1, Очередь 9, уч.10 (:1520), Корпус 10

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.

30. Налог на прибыль

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

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

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:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 года
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	817 296	64 187
1.1	- облагаемая по ставке 25,20%	817 296	64 187
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего: в том числе:	(204 324)	(12 837)
2.1	- рассчитанный по ставке 25,20% (п.1.1 * 20%)	(204 324)	(12 837)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	207 204	(73)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	-	(12 910)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	2 880	(68)
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	2 880	(68)
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	-	(12 842)

31. 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.

32. 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. 11 326 109 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 13 820 276 тыс. руб.

33. Расходы по обычным видам деятельности

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

34. 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 непредъявленно й выручки на 30.06.2025г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 1 пол. 2025 г.		С начала строительства	в т.ч. в 1 пол. 2025г.
Детскосельский, этап 1, очередь 1, уч. 6 (:1502), корпус 3	297 202	-	7 755	247 022	-
Детскосельский, этап 1, очередь 2, уч. 5 (:1500), корпус 4	390 010	-	8 020	299 525	-
Детскосельский, этап 1, очередь 3, уч. 4 (:1496), корпус 5	391 321	36 973	391 321	216 291	5 295
Детскосельский, этап 1, очередь 4, уч. 3 (:1530), корпус 6	312 096	28 860	312 096	188 379	7 034
Детскосельский, этап 1, очередь 5, уч. 2 (:1527), корпус 8	129 590	14 245	129 590	99 268	5 173
Детскосельский, этап 1, очередь 6, уч. 8 (:1507), корпус 2	85 436	11 873	85 436	77 860	4 627
Детскосельский, этап 1, очередь 11, уч. 12 (:1515), корпус 12	113 106	39 588	113 106	113 106	17 003
Детскосельский, этап 1, очередь 10, уч. 11 (:1518), корпус 11	80 192	80 192	80 192	80 191	44 034
Итого	1 798 953	211 731	1 127 516	1 321 642	83 166

35. 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	1 043 895	298 234
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду	987	156
Реализация квартир и нежилых помещений	117 465	-
Реализация построенных сетей	114 966	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	1 277 313	298 390

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	1 полугодие 2025 г.	1 полугодие 2024 г.
Услуги застройщика	179 368	197 281
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду	16	311
Реализация квартир и нежилых помещений	81 609	-
Реализация построенных сетей	25 970	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	286 963	197 592

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	1 полугодие 2025 года		1 полугодие 2024 года	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	18 125	18 125	11 706	11 706
Расходы после сдачи объекта строительства	-	55 832	-	-
Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств	30 857	44 916		
Налоги и сборы	-	6 659	-	-
Расходы по гарантийным работам	-	754		
Доходы (расходы) от продаже запасов, приобретенных у других лиц	-	-	7 130 425	7 128 169
Оценка имущества	-	215	-	337
Создание (восстановление) резерва по сомнительным долгам	1 830	-	-	-
Возмещение причиненных убытков	-	-	16 528	(9 731)
Штрафы	6 728	68	-	42
Прочие расходы	-	752	-	24
Итого	57 540	127 321	7 158 659	7 130 547

36. Учет договоров аренды у арендодателя

В 2025г. Организация выступала арендодателем по заключенным договорам аренды следующих объектов:

Объекты операционной аренды	Объекты неоперационной (финансовой) аренды
- земельные участки; - здания	-

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

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 Девелопмент»
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 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 пол. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За отчетный период (1 пол. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4		
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления - всего	4310	2 103 396	255 100	3 298 639	862 900
В том числе	4311	2 103 396	255 100	3 298 639	862 900
Получение кредитов и займов					
Платежи - всего	4320	(5 319 066)	(349 300)	(429 000)	(429 000)
В том числе	4323	(5 319 066)	(349 300)	(429 000)	(429 000)
Возврат кредитов и займов					
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 215 670)	(94 200)	2 869 639	433 900
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(52 915)	(94 200)	163	433 900

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

руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025 г.		Обороты за 1-ое полугодие 2025 г.		Сальдо на 30.06.2025 г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры. Предмет договора						
Счет						
АБ Сэтл Сити ООО	33 216 310,00		546 000,00	546 000,00	33 216 310,00	
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			546 000,00	546 000,00		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	33 216 310,00				33 216 310,00	
ИК Сэтл		38 967,71	12 750 000,00	12 793 352,73		82 320,44
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		38 967,71	12 750 000,00	12 793 352,73		82 320,44
Петербургская Недвижимость КБ ООО		9 708 774,00	9 708 774,00	2 497 598,00		2 497 598,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		9 606 500,00	9 606 500,00			
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		102 274,00	102 274,00	2 497 598,00		2 497 598,00
ПНПро ООО		25 000,00	150 000,00	150 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	150 000,00	150 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		194 160,00	32 971 172,00	37 893		5 116 216,00

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

				228,00		
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45 000,00	45 000,00		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			22 550 000,00	22 550 000,00		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		194 160,00	1 226 172,00	1 070 328,00		38 316,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			9 150 000,00	14 227 900,00		5 077 900,00
Сэтл ООО		3 577 950 000,00	3 989 950 000,00	3 895 750 000,00		3 483 750 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		3 577 950 000,00	3 989 950 000,00	3 895 750 000,00		3 483 750 000,00
Сэтл Сити ООО		3 259 269,42	3 318 538,84	59 269,42		
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобретаем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		59 269,42	59 269,42			
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		3 200 000,00	3 200 000,00			
Совершение иных действий (юридическое лицо Холдинга-принципал)			59 269,42	59 269,42		
Сэтл Строй ООО		1 222 983 601,01	2 754 467 262,45	2 605 167 053,05		1 073 683 391,61
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	53 803 837,14		17 691 129,93	25 005 776,40	46 489 190,67	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		31 164 000,00				31 164 000,00
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	59 931 680,71		430 523 945,91	275 490 651,08	214 964 975,54	
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	300 000,00				300 000,00	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		292 501,57				292 501,57

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

Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)	2 928,00				2 928,00	
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		1 441 025 062,69		103 290 593,68		1 544 315 656,37
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	196 868 079,11		2 232 709 355,95	2 099 425 991,03	330 151 444,03	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				2 691 194,26		2 691 194,26
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		11 653 971,54	11 653 971,54	11 653 971,54		11 653 971,54
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		49 754 590,17	61 888 859,12	87 608 875,06		75 474 606,11
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			505 440,00	505 440,00		
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			505 440,00	505 440,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		66 261 256,64	135 427 833,94	153 456 325,90		84 289 748,60
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		42 760 445,62	86 794 508,18	100 116 060,49		56 081 997,93
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		23 500 811,02	48 633 325,76	53 340 265,41		28 207 750,67
Итого		4 847 204 718,78	6 939 795 021,23	6 708 818 267,10		4 616 227 964,65

руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2024 г.		Обороты за 1-ое полугодие 2024 г.		Сальдо на 30.06.2024 г.	
Договоры.Предмет договора	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
АБ Сэтл Сити ООО	33 216 310,00				33 216 310,00	
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	33 216 310,00				33 216 310,00	
ИК Сэтл		21 574,17		7 996,30		29 570,47
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		21 574,17		7 996,30		29 570,47

Петербургская Недвижимость КБ ООО		105 000,00	105 000,00			
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик) ПНПро ООО		105 000,00	105 000,00			
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
		50 000,00	175 000,00	150 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		28 160 210,50	49 139 210,50	24 861 060,00		3 882 060,00
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)		36 000,00	165 000,00	132 000,00		3 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		28 032 424,91	36 132 424,91	11 945 310,00		3 845 310,00
Сэтл ООО		3 024 550 000,00	429 000 000,00	862 900 000,00		3 458 450 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		3 024 550 000,00	429 000 000,00	862 900 000,00		3 458 450 000,00
Сэтл Сити ООО		3 259 269,42				3 259 269,42
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		59 269,42				59 269,42
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		3 200 000,00				3 200 000,00
Сэтл Строй ООО		42 364 629,06	2 886 212 660,37	3 440 436 238,87		596 588 207,56
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	38 298 557,27		35 808 496,71	13 164,78	74 093 889,20	

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

Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)				70 208 340,00		70 208 340,00
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	326 727 841,33		903 993 160,62	959 516 918,44	271 204 083,51	
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	300 000,00				300 000,00	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		230 055,73				230 055,73
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)	2 928,00				2 928,00	
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		735 610 495,85	7 415 000,00	372 110 382,49		1 100 305 878,34
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	372 875 495,70		1 858 275 080,28	1 961 902 749,03	269 247 826,95	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		5 826 985,77	11 653 971,54	11 653 971,54		5 826 985,77
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		38 901 914,01	69 066 951,22	65 030 712,59		34 865 675,38
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			411 840,00	411 840,00		
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			411 840,00	411 840,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		27 683 379,29	116 422 274,44	133 469 583,80		44 730 688,65
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		16 074 473,15	70 120 637,39	76 246 757,31		22 200 593,07
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		11 608 906,14	46 301 637,05	57 222 826,49		22 530 095,58
Итого		3 092 977 752,44	3 481 465 985,31	4 462 236 718,97		4 073 748 486,10

38. 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 и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, 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	3

39. 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.

40. 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.

41. 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
«25» июля 2025 г.



Еременко И.А.