

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Потенциал" по ОКПО 39969763

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7810759896

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ 12300

Форма собственности Частная собственность по ОКФС 16

Адрес в пределах места нахождения
197342, Санкт-Петербург г, внутригородская территория муниципальный округ Черная речка, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 606

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.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Потенциал" по ОКПО 39969763

Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ 384

Форма по ОКУД 0710001

Отчетная дата (число, месяц, год) 30 06 2025

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	798	3 185	3 287
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		798	3 185	3 287
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	111	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	909	3 185	3 287
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	4 695 645	3 595 083	3 223 095
	в том числе:				
	Долгосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		4 695 645	3 595 083	3 223 095
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 566	4 365	4 167

	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		4 341	4 341	4 167
	НДС по приобретенным услугам		225	24	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
7	Дебиторская задолженность	1230	6 931 110	101 887	115 908
	в том числе:				
	Долгосрочные Расчеты с дольщиками		6 686 362	-	-
	Краткосрочные Расчеты с дольщиками		11 753	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		148 983	28 825	14 539
	Расчеты с покупателями и заказчиками		200	1 328	293
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		83 277	71 178	101 075
	Сальдо по ЕНС		535	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		-	556	1
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	297	215	1 327
	в том числе:				
	Расчетные счета		297	215	1 327
	Прочие оборотные активы	1260	99 011	-	-
	в том числе:				
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		99 011	-	-
	Итого по разделу II	1200	11 730 630	3 701 550	3 344 496
	БАЛАНС	1600	11 731 539	3 704 734	3 347 783

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	1 000	1 000	1 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 928	4 833	4 542
	Итого по разделу III	1300	6 028	5 933	5 642
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	3 818 040	2 618 705	3 338 701
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 035 284	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		35 900	-	-
	Долгосрочные займы		1 746 856	2 618 705	3 299 440
	Проценты по долгосрочным займам		-	-	39 261
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	6 698 115	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		6 698 115	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 516 155	2 618 705	3 338 701
	V. Краткосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1510	1 026 364	1 051 779	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		1 000 000	1 031 025	-
	Проценты по займам и кредитам		21 392	20 754	-
	Проценты по долгосрочным займам		4 972	-	-
8	Кредиторская задолженность	1520	182 990	28 316	3 439
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		139 555	26 858	2 651
	Расчеты по налогам и сборам		42 727	1 452	787
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		3	2	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		5	4	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		700	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2	1	1
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		2	1	1
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 209 356	1 080 096	3 441
	БАЛАНС	1700	11 731 539	3 704 734	3 347 783

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



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

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ	Коды		
	0710002		
	30	06	2025
	39969763		
	384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	99 852	3 983
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		99 011	-
	Аренда недвижимого имущества		641	3 983
	Выручка от реализации строительных материалов		200	-
	Себестоимость продаж	2120	(94 295)	(1 705)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(88 403)	-
	Аренда недвижимого имущества		(5 692)	(1 705)
	Выручка от реализации строительных материалов		(200)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 557	2 278
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 869)	(1 109)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 688	1 169
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	4 874
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	10 125	26 745
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		200	-
	Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат		9 925	26 745
	Прочие расходы	2350	(12 862)	(27 614)
	в том числе:			
	Отчисления в оценочные резервы		(425)	-
	Иная операционная деятельность		(80)	-
	Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат		(9 925)	(26 745)
	Консультационные и иные аналогичные услуги		(9)	-
	Судебные расходы и арбитражные сборы (включая государственную пошлину)		(15)	-
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров к уплате		(19)	(12)
	Стоимость списанных иных активов (не перечисленных в других статьях)		(2 245)	-
	Рекламные расходы		(144)	(130)
	Амортизация		-	(481)
	Налоги и сборы		-	(208)
	Услуги банков		-	(37)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	951	5 174
	Налог на прибыль организаций	2410	(856)	(1 157)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(967)	(1 161)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	111	4
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-

	Чистая прибыль (убыток)	2400	95	4 017
--	-------------------------	------	----	-------

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	95	4 017
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 июля 2025



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
Форма по ОКУД		
0710004		
Отчетная дата	30	06
(число, месяц, год)	2025	
по ОКПО	39969763	
по ОКЕИ	384	

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	1 000	-	4 542	5 642
	Корректировка в связи с:	3110	-	-	-	-	-	-	-
	изменением учетной политики	3120	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3130	100	-	-	1 000	-	4 542	5 642
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки								

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	4 018	4 018
	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	-	-	1 000	-	8 559	9 659
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	1 000	-	4 833	5 933
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	1 000	-	4 833	5 933

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	95	95
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	100	-	-	1 000	-	4 928	6 028

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

(подпись)

28 июля 2025



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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
39969763		
384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 897	7 993
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 748	2 167
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	Сальдо НДС		143	-
	прочие поступления	4119	6	5 826
	Платежи - всего	4120	(1 134 225)	(190 978)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(941 192)	(97 815)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(103)	(401)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(147 868)	(84 982)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(82)
	Сальдо НДС		-	(373)
	прочие платежи	4129	(45 062)	(7 325)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 132 328)	(182 985)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	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	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 132 410	182 190
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 132 410	182 190
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 132 410	182 190
	Сальдо денежных потоков за период	4400	82	(795)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	215	1 327
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	297	532
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (первоначенна) стоимость	стисано	амортизация	обесценение	первоначальная (первоначенна) стоимость	накопленные (первоначенна) амортизация и обесценение
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 начало года		амортизация		переоценка	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизации и обесценение	обесценение	первоначальная стоимость накопленная амортизация	первоначальная стоимость накопленные амортизации и обесценение	На конец периода
Нематериальные активы созданные организацией - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		фактически загрaты	накопленное обесценение	загрaты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические загрaты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода				
		На начало года		списано			переоценка		переклассифицировано		накопленные амортизация и обесценение
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода				
		На начало года		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)			переоценка		фактическая (пересеченная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение
		фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (пересеченная) 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 2026 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	За январь - июль 2025 г.	3 565 083	-	2 632 961	(1 611 257)	-	-	-	X	X	4 695 645	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
в том числе:													
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	За январь - июль 2025 г.	800 652	-	1 101 783	(1 221)	-	-	-	-	-	1 901 414	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретение земельных участков под строительство	За январь - июль 2025 г.	2 764 231	-	1 610 036	(1 610 036)	-	-	-	-	-	2 794 231	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	4 060 000	-	-
в том числе:			
Земельный участок 78:12:0633102:19435 г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб.	4 060 000	-	-
Нежилое здание (Гараж) 78:12:0633102:3039 г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 38, лит. АД	1	-	-
Трансформаторная подстанция 78:12:0633102:3120 г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 38, лит. ДВ	1	-	-
Нежилое здание (Выставочный зал) 78:12:0633102:3125 г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 38, лит. 3В	1	-	-
Трансформаторная подстанция 78:12:0633102:4235 г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 38, лит. 3А	1	-	-
Нежилое здание (Служебно-бытовое помещение) 78:12:0633102:3053 г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 38, лит. БВ	1	-	-
Нежилое здание (Служебно-бытовое здание) 78:12:0633102:3852 г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д. 38, лит. ФЗ	1	-	-

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 618 705	8 999 299	-	(101 849)	-	(1 000 000)	10 516 155
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: займы	За январь - июнь 2025 г.	2 618 705	230 000	-	(101 849)	-	(1 000 000)	1 746 856
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	За январь - июнь 2025 г.	-	2 071 184	-	-	-	-	2 071 184
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	-	6 698 115	-	-	-	-	6 698 115
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 080 095	337 452	-	(1 208 193)	-	1 000 000	1 209 354
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: займы	За январь - июнь 2025 г.	1 051 779	174 168	-	(1 199 583)	-	1 000 000	1 026 364
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	26 858	119 849	-	(7 152)	-	139 555
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2025 г.	4	5	-	(4)	-	5
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-
расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - июль 2025 г.	2	3	-	(2)	-	3
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2025 г.	1 452	42 727	-	(1 452)	-	42 727
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и сборам	За январь - июль 2025 г.	-	700	-	-	-	700
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	X	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	X	-
	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого							

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	57 000
в том числе:			
Залог подъездного ж/д пути № 114, кадастровый номер 78:36:0005573:2281, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок	-	-	13 000
Залог подъездного ж/д пути № 117, кадастровый номер 78:36:0005573:2283, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок	-	-	6 000
Залог подъездного ж/д пути № 118, кадастровый номер 78:36:0000000:4735, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок	-	-	26 000
Залог подъездного ж/д пути № 120, кадастровый номер 78:36:0557301:1150, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок	-	-	12 000
Выданные - всего	4 060 006	-	-
в том числе:			
залог	4 060 006	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	52	45
Отчисления на социальные нужды	41	14
Амортизация	-	-
Прочие затраты	96 071	2 755
Итого по элементам	96 164	2 814
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА ЯНВАРЬ – ИЮНЬ 2025г.

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Потенциал» (ООО «Специализированный застройщик «Потенциал») (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 07.06.2019г. Основной государственный регистрационный номер 1197847132658, ИНН: 7810759896.

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

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

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, внутригородская территория муниципального округ Черная речка, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, строение 1, офис 606.

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;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

1 человек на 30.06.2025г.;

1 человек в 2024 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за январь-июнь 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 для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2023г. № 1УП.

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

- основные средства;
- 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.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

Переоценка основных средств Обществом не производится.

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».

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. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

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

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые

и нежилые помещения, машино-места и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (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.

12. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. В составе добавочного капитала учитывается:

- сумма вклада в имущество, полученного от участника.

13. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

14. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

15. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

16. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в бухгалтерской

(финансовой) отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- доходы от переуступки имущественных прав;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

17. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- прочие убытки.

18. Учет по договорам аренды

Учет у арендатора

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Не признается договорами аренды для целей ФСБУ 25/2018 договоры, предусматривающие (прямо или косвенно) передачу имущества для его использования организацией-получателем главным образом в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество.

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;
- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

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.

В случаях, когда срок аренды не установлен договором (бессрочный договор), либо у Организации имеется достаточная уверенность в продлении на более длительный срок договора аренды, заключенного на срок менее 12 месяцев, Организация индивидуально оценивает срок аренды, в течение которого предполагается использовать арендуемое имущество.

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;
- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;
- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет;
- ключевая ставка ЦБ РФ, увеличенная в 1,5 раза, в случае если нет доступной рыночной информации.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

Проверка на обесценение прав пользования активами осуществляется не реже 1 раза в год.

Учет у арендодателя

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды, в качестве

объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Если по результатам классификации аренда определена как неоперационная (финансовая) чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды.

В случае если из имеющейся у арендодателя информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета чистой стоимости инвестиции в аренду Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;
- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;
- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет;
- ключевая ставка ЦБ РФ, увеличенная в 1,5 раза, в случае если нет доступной рыночной информации.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Чистая стоимость инвестиции в аренду отражается в бухгалтерском учете на отдельном субсчете к счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Чистая стоимость инвестиции в аренду не реже раза в год проверяется Организацией на обесценение. Проверка производится в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

19. 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

20. Основные средства.

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетном периоде не выявлено признаков обесценения объектов основных средств, в связи с чем убытки от обесценения не признавались.

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

21. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе запасов Общества также отражена стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на строительство объектов жилой застройки:

На 31.12.2023г. это земельные участки:

	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:60, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ЗВ (90168 кв.м)	1 449 485
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:75, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БП (75234 кв.м)	1 335 877
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:76, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.БВ (181 кв.м)	3 236
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:77, СПб, Октябрьская наб., 38 лит.ФЗ (316 кв.м)	5 633

На 31.12.2024г. это земельные участки:

	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19432, СПб, Октябрьская наб. (369 +/- 7 кв.м)	6 147
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19433, СПб, Октябрьская наб. (32 +/- 2 кв.м)	559
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19434, СПб, Октябрьская наб. (18 +/- 1 кв.м)	279
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19435, СПб, Октябрьская наб. лит.ФЗ (316 кв.м)	895 272
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19436, СПб, Октябрьская наб. (9513 +/- 34 кв.м)	160 389

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

Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19437, СПб, Октябрьская наб. (95 584 +/- 108 кв.м)	1 610 036
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19438, СПб, Октябрьская наб. (7222 +/- 30 кв.м)	121 549

На 30.06.2025г. это земельные участки:

	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19432, СПб, Октябрьская наб. (369 +/- 7 кв.м)	6 147
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19433, СПб, Октябрьская наб. (32 +/- 2 кв.м)	559
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19434, СПб, Октябрьская наб. (18 +/- 1 кв.м)	279
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19436, СПб, Октябрьская наб. (9513 +/- 34 кв.м)	160 389
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:19438, СПб, Октябрьская наб. (7222 +/- 30 кв.м)	121 549
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22042, СПб, Октябрьская наб. (10 +/- 1 кв.м)	161
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22043, СПб, Октябрьская наб. (100 +/- 4 кв.м)	1 610
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22044, СПб, Октябрьская наб. (115 +/- 4 кв.м)	1 932
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22045, СПб, Октябрьская наб. (100 +/- 4 кв.м)	1 610
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22046, СПб, Октябрьская наб. (5084 +/- 25 кв.м)	85 814
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22047, СПб, Октябрьская наб. (100 +/- 4 кв.м)	1 610
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22048, СПб, Октябрьская наб. (21 388 +/- 51 кв.м)	360 326
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22049, СПб, Октябрьская наб. (66 885 +/- 91 кв.м)	1 126 703
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22050, СПб, Октябрьская наб. (375 +/- 7 кв.м)	6 279
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22051, СПб, Октябрьская наб. (1 335 +/- 13 кв.м)	22 540
Земельный участок кад.№ 78:12:0633102:22052, СПб, Октябрьская наб. (92 +/- 3 кв.м)	1 449

По земельному участку с кадастровым номером 78:12:0633102:19435 получено Разрешение на строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами № 78-012-0583-2025 от 31.01.2025.

Запасы, переданные в залог третьим лицам, отражены в таблице 4.2 «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».

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

На 30 июня 2025 года 148 983 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 года 28 825 тыс. руб.

22. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

23. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 30.06.25г.	На 31.12.24г.	На 31.12.23г.
Вклад участника в имущество Общества	1 000	1 000	1 000

24. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

25. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
Январь – июнь 2025 г.	2 035 284	230 000
Январь – июнь 2024 г.	-	1 166 600

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

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

Период погашения	Кредиты	Займы
Январь – июнь 2025 г.	-	1 132 874
Январь – июнь 2024 г.	-	984 410

тыс. руб.

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

тыс. руб.					
Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:		
			на 30.06.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Заимодавцы:					
ООО «Сэтл»	руб.	01.10.2029	134 309	183 658	1 183 658
ООО «Сэтл»	руб.	01.10.2029	512 547	335 047	914 757
ООО «Сэтл»	руб.	30.04.2025	-	1 031 025	1 031 025
ООО«Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»	руб.	31.03.2026	-	-	170 000
ООО «Сэтл Групп»	руб.	04.03.2026	1 000 000	1 000 000	-
ООО «Сэтл Групп»	руб.	14.03.2027	1 100 000	1 100 000	-
Итого:	X	X	2 746 856	3 649 730	3 299 440
В том числе со сроком погашения до 1 года			1 000 000	1 031 025	-
Кредиторы:					
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	руб.	31.03.2029	2 035 284	-	-
Итого:	X	X	2 035 284	-	-
В том числе со сроком погашения до 1 года			-		

тыс. руб.

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

- за январь - июнь 2025г. в сумме 189 378 тыс. руб.
- за январь - июнь 2024г. в сумме 47 705 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. 62 265 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 20 754 тыс. руб.

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

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ООО «Сэтл»	Сз-139 от 06.03.2020	0
ООО «Сэтл»	Сз-44 от 14.05.2020	1 046 015
ООО «Сэтл»	Сз-6 от 27.03.2020	0
ООО «Сэтл Групп»	СГ-1135 от 30.10.2024	0

тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

ООО «Сэтл Групп»	СГ-891 от 29.03.2024	0
Итого	X	1 046 015

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата договора	Сумма недополученных заемных средств на 30.06.2025г.
ООО «Сэтл»	Сэ-139 от 06.03.2020	2 365 691
ООО «Сэтл»	Сэ-44 от 14.05.2020	868 515
ООО «Сэтл»	Сэ-6 от 27.03.2020	0
ООО «Сэтл Групп»	СГ-1135 от 30.10.2024	0
ООО «Сэтл Групп»	СГ-891 от 29.03.2024	0
ПАО «Банк Санкт-Петербург»	0155-25-006925 от 12.03.2025	17 564 716
Итого	X	20 798 922

26. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.	
	Январь-Июнь 2025г	Январь-Март 2024г
Размещено на депозитных счетах	0	0
Возвращено с депозитных счетов	0	0
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	0	0

По строкам 4119 отчета о движении денежных средств отражены в том числе следующие прочие поступления:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	Январь-июнь 2025г	Январь-июнь 2024г
<i>Строка 4119 «Прочие поступления», в том числе:</i>	6	5 826
Возмещение и компенсация затрат	6	952
Проценты по выданным займам	-	4874

По строкам 4129 отчета о движении денежных средств отражены в том числе следующие прочие платежи:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	Январь-июнь 2025г	Январь-июнь 2024г
<i>Строка 4129 «Прочие платежи», в том числе:</i>	(45 062)	(7 325)
Оплата налога на имущество, транспортного налога, земельного налога, прочих налогов и сборов	(45 062)	(7 325)

27. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

28. Налог на прибыль

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

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за январь-июнь 2025г год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		Январь-июнь 2025	Январь-июнь 2024
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	951	5 174
1.1	- облагаемая по ставке 20%	-	5 174
1.2	- облагаемая по ставке 25%	951	-
1.3	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	(238)	(1 035)
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	-	(1 035)
2.2	- рассчитанный по ставке 25% (п.1.1 * 25%)	(238)	-
2.3	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(618)	(122)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(856)	(1 157)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	111	4
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	111	4
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	(967)	(1 161)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

29. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

30. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

31. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «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 «Космос» (в стадии ликвидации)	
ООО «М.Проект» (в стадии ликвидации)	
ООО «Московское шоссе13»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

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 «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл 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 «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (Январь-июнь 2025г)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
4310	Поступления – всего	1 132 410	230 000
4311	получение кредитов и займов	1 132 410	230 000
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	1 132 410	230 000

тыс. руб.			
	Название строки	За период Январь-июнь 2024г	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
4310	Поступления – всего	182 190	66 600
4311	получение кредитов и займов	182 190	66 600
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	182 190	66 600

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

В январе-июне 2025 года в хозяйственной деятельности Общества имели место сделки со следующими связанными сторонами (руб.):

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за период		Сальдо на 30.06.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры.Предмет договора						
Договоры						
Счет						
АБ Сэтл Сити ООО			651 000,00	651 000,00		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			651 000,00	651 000,00		
34-24 от 16.10.2024			651 000,00	651 000,00		
60			651 000,00	651 000,00		
60.01			651 000,00	651 000,00		
ИК Сэтл		1 290,57	7 050 000,00	7 052 858,41		4 148,98
		1 290,57	7 050 000,00	7 052 858,41		4 148,98
09600001-РИВ1.1/ЭР/СЭТЛ от 18.02.2025			7 050 000,00	7 050 000,00		
76			7 050 000,00		7 050 000,00	
76.06			7 050 000,00		7 050 000,00	
86				7 050 000,00		7 050 000,00
86.03				7 050 000,00		7 050 000,00
Агентский договор (ИК Сэтл-Потенциал СЗ)		1 290,57		2 858,41		4 148,98
60		1 290,57		2 858,41		4 148,98
60.01		1 290,57		2 858,41		4 148,98
Петербургская Недвижимость КБ ООО		245 000,00	245 000,00	31 500,00		31 500,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		245 000,00	245 000,00	31 500,00		31 500,00
06/24/122-ТС от 03.06.2024		245 000,00	245 000,00			
60		245 000,00	245 000,00			
60.01		245 000,00	245 000,00			
06/24/158-ТС от 14.08.2024				31 500,00		31 500,00
60				31 500,00		31 500,00
60.01				31 500,00		31 500,00
ПНПро ООО			100 000,00	125 806,45		25 806,45

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			100 000,00	125 806,45		25 806,45
ПНПро-711 от 31.01.2025			100 000,00	125 806,45		25 806,45
60			100 000,00	125 806,45		25 806,45
60.01			100 000,00	125 806,45		25 806,45
Сэтл Групп ООО		2 130 189 258,36	1 169 662 007,96	1 185 955 133,16		2 146 482 383,56
		20 754 098,36	168 558 207,96	174 168 493,16		26 364 383,56
СГ-1135 от 30.10.2024 (Проценты)		16 786 885,24	79 559 487,99	84 164 383,58		21 391 780,83
66			31 210 958,91	52 602 739,74		21 391 780,83
66.04			31 210 958,91	52 602 739,74		21 391 780,83
67		16 786 885,24	48 348 529,08	31 561 643,84		
67.04		16 786 885,24	48 348 529,08	31 561 643,84		
67.04.2		16 786 885,24	48 348 529,08	31 561 643,84		
СГ-891 от 29.03.2024 (Проценты)		3 967 213,12	88 998 719,97	90 004 109,58		4 972 602,73
67		3 967 213,12	88 998 719,97	90 004 109,58		4 972 602,73
67.04		3 967 213,12	88 998 719,97	90 004 109,58		4 972 602,73
67.04.2		3 967 213,12	88 998 719,97	90 004 109,58		4 972 602,73
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2 100 000 000,00	1 000 000 000,00	1 000 000 000,00		2 100 000 000,00
СГ-1135 от 30.10.2024		1 000 000 000,00	1 000 000 000,00	1 000 000 000,00		1 000 000 000,00
66				1 000 000 000,00		1 000 000 000,00
66.03				1 000 000 000,00		1 000 000 000,00
67		1 000 000 000,00	1 000 000 000,00			
67.03		1 000 000 000,00	1 000 000 000,00			
67.03.1		1 000 000 000,00	1 000 000 000,00			
СГ-891 от 29.03.2024		1 100 000 000,00				1 100 000 000,00

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

67		1 100 000 000,00				1 100 000 000,00
67.03		1 100 000 000,00				1 100 000 000,00
67.03.1		1 100 000 000,00				1 100 000 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45 000,00	45 000,00		
СГ-1004 от 01.04.2024			45 000,00	45 000,00		
60			45 000,00	45 000,00		
60.01			45 000,00	45 000,00		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга- лицензиат, сублицензиат)			128 000,00	128 000,00		
СГ-419 от 01.01.2020			128 000,00	128 000,00		
60			128 000,00	128 000,00		
60.01			96 000,00	96 000,00		
60.02			32 000,00	32 000,00		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		185 160,00	930 800,00	763 640,00		18 000,00
СГ-1212 от 01.11.2024		173 160,00	865 800,00	692 640,00		
60		173 160,00	865 800,00	692 640,00		
60.01		173 160,00	692 640,00	519 480,00		
60.02			173 160,00	173 160,00		
СГ-541 от 17.05.2021		12 000,00	65 000,00	71 000,00		18 000,00
60		12 000,00	65 000,00	71 000,00		18 000,00
60.01		12 000,00	65 000,00	71 000,00		18 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		9 250 000,00		10 850 000,00		20 100 000,00
СГ-10 от 01.10.2020		9 250 000,00		10 350 000,00		19 600 000,00
60		9 250 000,00		10 350 000,00		19 600 000,00
60.01		9 250 000,00		10 350 000,00		19 600 000,00

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

СГ-589 от 01.04.2025				500 000,00		500 000,00
60				500 000,00		500 000,00
60.01				500 000,00		500 000,00
Сэтл Октябрьская Специализированный застройщик ООО	6 132 099,17			48 000,00	6 084 099,17	
	6 132 099,17				6 132 099,17	
б/н от б/д	6 132 099,17				6 132 099,17	
76	6 132 099,17				6 132 099,17	
76.09	6 132 099,17				6 132 099,17	
76.09.9	6 132 099,17				6 132 099,17	
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				48 000,00		48 000,00
15052025 от 15.05.2025				48 000,00		48 000,00
60				48 000,00		48 000,00
60.01				48 000,00		48 000,00
Сэтл ООО		1 549 730 000,00	2 163 899 435,00	1 261 024 998,00		646 855 563,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга- заёмщик)		1 549 730 000,00	2 163 899 435,00	1 261 024 998,00		646 855 563,00
Сэ-139 от 06.03.2020		183 658 334,00	101 849 439,00	52 500 000,00		134 308 895,00
67		183 658 334,00	101 849 439,00	52 500 000,00		134 308 895,00
67.03		183 658 334,00	101 849 439,00	52 500 000,00		134 308 895,00
67.03.1		183 658 334,00	101 849 439,00	52 500 000,00		134 308 895,00
Сэ-44 от 14.05.2020		335 046 668,00		177 500 000,00		512 546 668,00
67		335 046 668,00		177 500 000,00		512 546 668,00
67.03		335 046 668,00		177 500 000,00		512 546 668,00
67.03.1		335 046 668,00		177 500 000,00		512 546 668,00
Сэ-6 от 27.03.2020		1 031 024 998,00	2 062 049 996,00	1 031 024 998,00		
66			1 031 024 998,00	1 031 024 998,00		
66.03			1 031 024 998,00	1 031 024 998,00		

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

67		1 031 024 998,00	1 031 024 998,00			
67.03		1 031 024 998,00	1 031 024 998,00			
67.03.1		1 031 024 998,00	1 031 024 998,00			
Сэтл Сити ООО		1 518 500,17	1 518 500,17			
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга- покупатель)		1 518 500,17	1 518 500,17			
01102021 от 01.10.2021		1 518 500,17	1 518 500,17			
60		1 518 500,17	1 518 500,17			
60.01		1 518 500,17	1 518 500,17			
Сэтл Строй ООО	51 829 819,69		728 451 683,71	688 380 461,48	91 901 041,92	
	61 183 690,00		9 911 728,52		71 095 418,52	
б/н	62 228 170,00		9 911 728,52		72 139 898,52	
76	62 228 170,00		9 911 728,52		72 139 898,52	
76.09	62 228 170,00		9 911 728,52		72 139 898,52	
76.09.9	62 228 170,00		9 911 728,52		72 139 898,52	
Счет 237 от 01.10.2024		1 044 480,00				1 044 480,00
60		1 044 480,00				1 044 480,00
60.01		1 044 480,00				1 044 480,00
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга- заказчик)			674 619 339,59	578 578 922,48	96 040 417,11	
РИВ-ГП от 03.02.2025			674 619 339,59	578 578 922,48	96 040 417,11	
60			674 619 339,59	578 578 922,48	96 040 417,11	
60.01			343 525 120,70	343 525 120,70		
60.02			331 094 218,89	235 053 801,78	96 040 417,11	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		9 353 870,31				9 353 870,31
ГИН1-ПСВ от 11.10.2024		9 353 870,31				9 353 870,31
60		9 353 870,31				9 353 870,31

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

60.01		9 353 870,31				9 353 870,31
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга- заказчик)			43 920 615,60	109 801 539,00		65 880 923,40
РИВ-ТЗ от 31.01.2025			43 920 615,60	109 801 539,00		65 880 923,40
60			43 920 615,60	109 801 539,00		65 880 923,40
60.01			43 920 615,60	109 801 539,00		65 880 923,40
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 478 600,00	2 478 600,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга- арендатор)			2 478 600,00	2 478 600,00		
606 от 01.09.2020			2 478 600,00	2 478 600,00		
60			2 478 600,00	2 478 600,00		
60.01			1 239 300,00	1 239 300,00		
60.02			1 239 300,00	1 239 300,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО			305 077 766,32	337 617 958,59		32 540 192,27
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга- принципал)			226 805 200,75	240 644 850,48		13 839 649,73
Ц-6540 от 31.01.2025			226 805 200,75	240 644 850,48		13 839 649,73
60			226 805 200,75	240 644 850,48		13 839 649,73
60.01			226 805 200,75	240 644 850,48		13 839 649,73
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга- заказчик)			78 272 565,57	96 973 108,11		18 700 542,54
Ц-6545 от 31.01.2025			78 272 565,57	96 973 108,11		18 700 542,54
60			78 272 565,57	96 973 108,11		18 700 542,54
60.01			78 272 565,57	96 973 108,11		18 700 542,54
Итого		3 623 722 130,24	4 379 133 993,16	3 483 366 316,09		2 727 954 453,17

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

В январе-июне 2024г году в хозяйственной деятельности Общества имели место сделки со следующими связанными сторонами (руб.):

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за период		Сальдо на 30.06.2024	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры.Предмет договора						
Договоры						
Счет						
ИК Сэтл		661,58		434,74		1 096,32
		661,58		434,74		1 096,32
Агентский договор (ИК Сэтл-Потенциал СЗ)		661,58		434,74		1 096,32
60		661,58		434,74		1 096,32
60.01		661,58		434,74		1 096,32
Сэтл Групп ООО		6 000,00	40 897 098,36	1 142 911 454,92		1 102 020 356,56
			40 754 098,36	42 737 704,92		1 983 606,56
СГ-891 от 29.03.2024 (Проценты)			40 754 098,36	42 737 704,92		1 983 606,56
67			40 754 098,36	42 737 704,92		1 983 606,56
67.04			40 754 098,36	42 737 704,92		1 983 606,56
67.04.1			40 754 098,36	42 737 704,92		1 983 606,56
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				1 100 000 000,00		1 100 000 000,00
СГ-891 от 29.03.2024				1 100 000 000,00		1 100 000 000,00
67				1 100 000 000,00		1 100 000 000,00
67.03				1 100 000 000,00		1 100 000 000,00
67.03.1				1 100 000 000,00		1 100 000 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)				33 750,00		33 750,00
СГ-1004 от 01.04.2024				33 750,00		33 750,00
60				33 750,00		33 750,00
60.01				33 750,00		33 750,00
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			104 000,00	104 000,00		
СГ-419 от 01.01.2020			104 000,00	104 000,00		
60			104 000,00	104 000,00		
60.01			80 000,00	80 000,00		

ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»

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

60.02			24 000,00	24 000,00		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		6 000,00	39 000,00	36 000,00		3 000,00
СГ-541 от 17.05.2021		6 000,00	39 000,00	36 000,00		3 000,00
60		6 000,00	39 000,00	36 000,00		3 000,00
60.01		6 000,00	39 000,00	36 000,00		3 000,00
Сэтл Октябрьская Специализированный застройщик ООО	268 104,74		5 509 908,04		5 778 012,78	
	268 104,74		5 509 908,04		5 778 012,78	
б/н от б/д	268 104,74		5 509 908,04		5 778 012,78	
76	268 104,74		5 509 908,04		5 778 012,78	
76.09	268 104,74		5 509 908,04		5 778 012,78	
76.09.9	268 104,74		5 509 908,04		5 778 012,78	
Сэтл ООО		3 129 440 000,00	814 410 000,00	66 600 000,00		2 381 630 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга- заёмщик)		3 129 440 000,00	814 410 000,00	66 600 000,00		2 381 630 000,00
Сэ-139 от 06.03.2020		1 183 658 334,00				1 183 658 334,00
67		1 183 658 334,00				1 183 658 334,00
67.03		1 183 658 334,00				1 183 658 334,00
67.03.1		1 183 658 334,00				1 183 658 334,00
Сэ-44 от 14.05.2020		914 756 668,00	814 410 000,00	66 600 000,00		166 946 668,00
67		914 756 668,00	814 410 000,00	66 600 000,00		166 946 668,00
67.03		914 756 668,00	814 410 000,00	66 600 000,00		166 946 668,00
67.03.1		914 756 668,00	814 410 000,00	66 600 000,00		166 946 668,00
Сэ-6 от 27.03.2020		1 031 024 998,00				1 031 024 998,00
67		1 031 024 998,00				1 031 024 998,00
67.03		1 031 024 998,00				1 031 024 998,00
67.03.1		1 031 024 998,00				1 031 024 998,00
Сэтл Сити ООО		1 518 500,17				1 518 500,17
	111 099,83				111 099,83	
1 от 24.04.2020	1 200,00				1 200,00	

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

62	1 200,00				1 200,00	
62.01	1 200,00				1 200,00	
б/н	109 899,83				109 899,83	
76	109 899,83				109 899,83	
76.09	109 899,83				109 899,83	
76.09.9	109 899,83				109 899,83	
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга- покупатель)		1 632 000,00				1 632 000,00
01102021 от 01.10.2021		1 632 000,00				1 632 000,00
60		1 632 000,00				1 632 000,00
60.01		1 632 000,00				1 632 000,00
Хранение имущества (юридическое лицо Холдинга- хранитель)	2 400,00				2 400,00	
26032021 от 26.03.2021	1 200,00				1 200,00	
62	1 200,00				1 200,00	
62.01	1 200,00				1 200,00	
26072021 от 26.07.2021	1 200,00				1 200,00	
62	1 200,00				1 200,00	
62.01	1 200,00				1 200,00	
Сэтл Строй ООО	37 917 381,00		20 212 220,85		58 129 601,85	
	37 917 381,00		20 212 220,85		58 129 601,85	
б/н	37 917 381,00		20 212 220,85		58 129 601,85	
76	37 917 381,00		20 212 220,85		58 129 601,85	
76.09	37 917 381,00		20 212 220,85		58 129 601,85	
76.09.9	37 917 381,00		20 212 220,85		58 129 601,85	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 019 600,00	2 019 600,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга- арендатор)			2 019 600,00	2 019 600,00		
606 от 01.09.2020			2 019 600,00	2 019 600,00		
60			2 019 600,00	2 019 600,00		
60.01			1 009 800,00	1 009 800,00		
60.02			1 009 800,00	1 009 800,00		
Сэтл-Лиговский Специализированный застройщик ООО		209 260 684,99	214 228 307,95	4 967 622,96		

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

		39 260 684,99	44 228 307,95	4 967 622,96		
2021-12-24 от 27.12.2021 (Проценты)		39 260 684,99	44 228 307,95	4 967 622,96		
67		39 260 684,99	44 228 307,95	4 967 622,96		
67.04		39 260 684,99	44 228 307,95	4 967 622,96		
67.04.1		39 260 684,99	44 228 307,95	4 967 622,96		
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		170 000 000,00	170 000 000,00			
2021-12-24 от 27.12.2021		170 000 000,00	170 000 000,00			
67		170 000 000,00	170 000 000,00			
67.03		170 000 000,00	170 000 000,00			
67.03.1		170 000 000,00	170 000 000,00			
Итого		3 302 040 361,00	1 097 277 135,20	1 216 499 112,62		3 421 262 338,42

32. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора. Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенным трудовым договором.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	Январь-июнь 2025г.	Январь-июнь 2024г.
Краткосрочные вознаграждения	9	3
Долгосрочные вознаграждения	0	0

33. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

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

Условные активы и обязательства

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

34. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

35. События после отчетной даты

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

Генеральный директор _____

/Еременко И.А./

«28» июля 2025г.

