

Бухгалтерская отчетность за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Проект"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность

по ОКПО	43351313
ИНН	7810787614
по ОКОПФ	12300
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 522

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН	
ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 31 марта 2025 г.

Форма по ОКУД	0710001
Отчетная дата (число, месяц, год)	31 03 2025
по ОКПО	43351313
по ОКЕИ	384

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	119 458	131 418	275 976
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию	11501	89 240	131 418	275 976
	Строительство объектов основных средств	11502	30 218	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	19 627 244	1 889 914	2 500 590
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость	11601	19 627 244	1 889 914	2 500 590
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	274 640	196 259	9 325
	Прочие внеоборотные активы	1190	10 640	10 506	20 301
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	10 640	10 506	20 301
	Итого по разделу I	1100	20 031 982	2 228 097	2 806 192
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	25 953 399	45 264 725	30 820 723
	в том числе:				

Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12101	8 510 120	10 161 910	6 429 108
Готовая продукция	12102	665 221	560 747	-
Товары	12103	74	26 044	74
Основное производство	12104	59 200	58 460	204 087
Приобретение земельных участков под долевое строительство	12105	16 718 784	34 457 564	24 187 454
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 173	15 360	43 461
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	7 091
НДС по приобретенным МПЗ	12202	-	5 194	-
НДС по приобретенным услугам	12203	10 173	10 166	36 370
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	12 038 301	10 922 243	11 314 943
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	136 598	1 841	1 209
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	1 628 755	1 665 753	1 760 369
Расчеты по налогам и сборам	12303	27 339	23 207	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	59 984	55 404	39 139
Расчеты с дольщиками	12305	10 183 695	9 174 509	9 514 226
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	1 930	1 529	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	15 000	15 000	-
в том числе:				
Предоставленные займы	12401	15 000	15 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70 870	124 820	900
в том числе:				
Касса	12501	5	15	-
Расчетные счета	12502	2 365	1 305	900
Депозитные счета	12503	68 500	123 500	-
Прочие оборотные активы	1260	1 172 504	1 393 505	1 009 362
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	4 777	908	700
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности численная выручка	12602	1 167 727	1 392 597	1 008 662
Итого по разделу II	1200	39 260 247	57 735 653	43 189 389
БАЛАНС	1600	59 292 229	59 963 750	45 995 581

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	642 437	104 371	140 525
	Итого по разделу III	1300	642 537	104 471	140 625
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	6 830 244	6 188 866	10 408 615
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		6 682 244	6 040 866	7 384 065
	Долгосрочные займы		148 000	148 000	3 024 550
	Отложенные налоговые обязательства	1420	176 918	95 738	9 076
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	33 940 983	33 962 310	25 555 086
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		-	-	2 955 866
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		33 940 983	33 962 310	22 599 220
	Итого по разделу IV	1400	40 948 145	40 246 914	35 972 777
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	3 423 175	3 459 762	35 624
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		3 389 850	3 429 950	-
	Проценты по займам и кредитам		33 325	29 812	35 624
	Кредиторская задолженность	1520	2 527 131	2 215 049	3 287 852
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 256 800	2 027 279	3 266 700
	Расчеты с покупателями и заказчиками		46 421	45 428	16 528
	Расчеты по налогам и сборам		32 728	14 804	4 004
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		316	346	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда		412	386	332
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		190 454	126 806	286
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	55 079	117 278	343
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	11 696 162	13 820 276	6 558 360
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		11 696 162	13 820 276	6 558 360
	Итого по разделу V	1500	17 701 547	19 612 365	9 882 179
	БАЛАНС	1700	59 292 229	59 963 750	45 995 581

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	03	2025
43351313		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	806 180	97 742
	Себестоимость продаж	2120	(157 894)	(66 132)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	648 286	31 610
	Коммерческие расходы	2210	(22 622)	-
	Управленческие расходы	2220	(22 221)	(20 277)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	603 443	11 333
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 957	7
	Проценты к уплате	2330	(5 108)	(14 102)
	Прочие доходы	2340	10 986	7 153 837
	Прочие расходы	2350	(69 494)	(7 125 722)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	541 784	25 353
	Налог на прибыль организаций	2410	(3 718)	(5 143)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(918)	(5 109)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(2 800)	(34)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	538 066	20 210

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 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	538 066	20 210
	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 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
31	03	2025
43351313		
384		

форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	-	-	140 525	140 625
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	-	-	140 525	140 625

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	20 210	20 210
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица								
	Иные изменения - всего	3216	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2024 г.	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	160 736	160 836
	Корректировка в связи с:	3200	100	-	-	-	-	104 371	104 471
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	104 371	104 471

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	538 066	538 066
	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 31 марта 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	642 437	642 537

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

Генеральный директор
(наименование должности)

28 апреля 2025 г.



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

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

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	03	2025
43351313		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.,
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	510 535	28
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	6 932	28
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступления по договорам долевого участия		402 631	-
	прочие поступления	4119	100 972	-
	Платежи - всего	4120	(1 167 320)	(1 352 631)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 045 603)	(1 227 694)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(5 658)	(4 607)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(89 877)	(112 327)
	налога на прибыль организаций	4124	(4 080)	(5 051)
	прочие платежи	4129	(22 102)	(2 952)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(656 785)	(1 352 603)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 557	7
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 557	7
	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	1 557	7
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	768 078	1 781 169
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	768 078	1 781 169
	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 - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(166 800)	(429 000)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(166 800)	(429 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	601 278	1 352 169
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(53 950)	(427)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	124 820	900
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	70 870	473
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 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 - март 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - март 2025 г.	303 892	(185 781)	-	-	-	(42 178)	-	-	-	-	317 209
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: Сооружения	315 135	(184 159)	-	-	-	(41 968)	-	-	-	-	315 135
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - март 2025 г.	2 074	(1 632)	-	-	-	(210)	-	-	-	-	2 074
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: Здания	1 000	(86)	-	-	-	(8)	-	-	-	-	1 000
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - март 2025 г.	1 859 000	(86)	19 453 338	(19 453 338)	-	-	-	-	-	-	19 627 338
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: Земельные участки	1 859 000	-	19 453 338	(19 453 338)	-	-	-	-	-	-	19 628 338
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: Другие виды основных средств	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом учета переоценки фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)	амортизация	обесценение	переоценка	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: Другие виды основных средств	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: Другие виды основных средств	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	89 240	131 418	275 976

Неамортизируемые основные средства -	19 626 338	1 889 000	2 466 152
всего			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	19 626 338	1 889 914	2 500 590

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	30 218	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	30 218	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

[illegible]

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость			накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - март 2025 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За январь - март 2025 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 марта 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	загрaты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	изменения фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость
Запасы - всего	За январь - март 2025 г.	45 284 725	-	1 156 028	(20 467 354)	-	X	X	25 853 399
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	X	74
в том числе: Сырье и материалы	За январь - март 2025 г.	-	-	21	(21)	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - март 2025 г.	560 747	-	-	(35 715)	-	140 189	-	665 221
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - март 2025 г.	26 044	-	-	(25 970)	-	-	-	74
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За январь - март 2025 г.	58 460	-	8 228	(7 488)	-	-	-	59 200
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - март 2025 г.	10 161 910	-	1 147 779	(2 659 380)	-	(140 189)	-	8 510 120
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - март 2025 г.	34 457 564	-	-	(17 738 780)	-	-	-	16 718 784
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	25 288 060	44 284 057	30 820 078
в том числе:			
Земельные участки, переданные в залог	16 718 784	34 174 295	24 186 883
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	8 510 120	10 051 302	6 429 108
Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ)	59 156	58 460	204 087

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Задолженность по причитающимся к получению процентам	За январь - март 2025 г.	1 529	401					1 930	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	10 925 538	(3 295)	1 153 056	(38 829)	1 831	X	12 039 765	(1 464)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	1 464	-	3 295	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками	1 464	-	3 295	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	40 151 176	641 378	-	(21 327)	-	-	40 771 227
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	За январь - март 2025 г.	6 040 866	641 378	-	-	-	-	6 682 244
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За январь - март 2025 г.	148 000	-	-	-	-	-	148 000
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	33 962 310	-	-	(21 327)	-	-	33 940 983
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	19 495 087	312 082	3 513	(2 164 214)	-	-	17 646 468
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	2 027 279	229 521	-	-	-	-	2 256 800
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

авансы полученные	За январь - март 2025 г.	45 428	993	-	-	-	-	-	46 421
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За январь - март 2025 г.	15 150	17 894	-	-	-	-	-	33 044
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - март 2025 г.	386	26	-	-	-	-	-	412
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - март 2025 г.	126 806	63 648	-	-	-	-	-	190 454
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты и займы	За январь - март 2025 г.	3 459 762	-	3 513	(40 100)	-	-	-	3 423 175
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	13 820 276	-	-	(2 124 114)	-	-	-	11 696 162
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	59 646 263	983 560	3 513	(2 215 641)	-	X	-	58 417 695
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	117 278	255	(62 454)	-	55 079
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	За январь - март 2025 г.	652	255	(206)	-	701
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 4 к.н. 1500)	За январь - март 2025 г.	65 701	-	(40 334)	-	25 367
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 4 к.н. 1502)	За январь - март 2025 г.	50 925	-	(21 914)	-	29 011
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	6 955 358	5 677 185	7 166 261
в том числе:			
Аккредитивы	227 288	174 595	356 445
Эскроу-счета	6 558 491	5 385 217	6 809 816
Залог	45 000	45 000	-
Обеспечительные платежи	124 579	72 372	-
Выданные - всего	50 768 694	47 391 272	43 136 151
в том числе:			
Залог	50 768 694	47 391 272	43 136 151

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Материальные затраты	1	1 504
Затраты на оплату труда	3 333	11 374
Отчисления на социальные нужды	1 391	3 554
Амортизация	429	2 011
Прочие затраты	276 088	654 683
Итого по элементам	281 242	673 126
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(78 505)	(586 717)
Итого расходы по обычным видам деятельности	202 737	86 409

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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



 (наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

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

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

По состоянию на 31.03.2025 г. в собственности Общества 151 земельный участок балансовой стоимостью 36 345 122 тыс. руб., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Шушары, Колпинское шоссе (Детскосельский) Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 10-15 лет.

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

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 марта 2025 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- сдача имущества в аренду;
- операции с недвижимостью;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

В 2024 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, а также общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений.

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих разрешений на строительство:

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

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2025 г. – 5 человек;
- за 2024 г. – 5 человек;

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 1 квартал 2025 года составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества № 1УП от 31.12.2024 г.

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) по состоянию на конец отчетного периода.

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:

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

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

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

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

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

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

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

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

9. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Прочие внеоборотные активы

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

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

11. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

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

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

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

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

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в

котором были понесены затраты на их приобретение.

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

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

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

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

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

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

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

12. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

13. Дебиторская задолженность

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

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

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным

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

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

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (строки 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги», 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов»).

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

15. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

16. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

17. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

18. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

Информация о постоянных и временных 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.

19. Признание доходов

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

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

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

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

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

20. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

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

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

21. Изменения в учетной политике

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

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

III. Раскрытие существенных показателей

22. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

23. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

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

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

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

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

- на 31.03.2025 г. в размере 1 628 755 тыс. руб.,

- на 31.12.2024 г. в размере 1 665 753 тыс. руб.,

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

24. Дебиторская задолженность

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

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 марта 2025 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб., полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

26. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 марта 2025 г. 33 940 983 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 33 962 310 тыс. руб.

27. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
1 квартал 2025 г.	641 378	126 700
1 квартал 2024 г.	1 245 669	535 500

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 квартал 2025 г.	-	166 800
1 квартал 2024 г.	-	429 000

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.03.25 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.24 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.
Займодавцы:					
ООО «Сэтл»	Руб.	15.10.2025	172 800	339 600	1 081 100
ООО «Сэтл»	Руб.	02.12.2025	3 212 050	3 085 350	1 790 450
ООО «Сэтл»	Руб.	14.07.2026	148 000	148 000	148 000
ООО «Сэтл»	Руб.	01.06.2025	5 000	5 000	5 000
Итого:	X	X	3 537 850	3 577 950	3 024 550

В том числе со сроком погашения до 1 года			3 389 850	3 429 950	-
<i>Кредиторы:</i>					
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Руб.	26.06.2026	6 097 054	5 675 479	7 384 065
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Руб.	31.03.2028	530 996	365 387	-
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Руб.	30.12.2029	54 194	-	-
Итого:	X	X	6 682 244	6 040 866	7 384 065
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

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

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

- за 1 квартал 2025 г. в сумме 88 282 тыс. руб.;
- за 1 квартал 2024 г. в сумме 107 284 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 31 марта 2025 г. 33 325 тыс. руб.;
- на 31 марта 2024 г. 44 683 тыс. руб.;

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 31.03.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-148 беспроцентного займа от 09.10.2020 г.	908 200	741 400
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-165 беспроцентного займа от 02.12.2020 г.	997 950	174 650
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-232 беспроцентного займа от 14.07.2021 г.	152 000	152 000
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00XX0 от 26.06.2024 г.	1 391 659	1 557 268
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJPMF от 15.02.2023 г.	364 775	415 084
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJQMF от 31.01.2023 г.	315 899	461 108
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJRMF от 15.02.2023 г.	575 258	696 494
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00EJSMF от 15.02.2023 г.	154 759	158 650
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B00MY3 от 25.09.2023 г.	498 836	599 767
Северо-Западный банк Сбербанка РФ	Договор о невозобновляемой кредитной линии № 550B016L2 от 03.03.2025 г.	2 784 756	599 767
Итого	X	8 144 092	4 956 421

28. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

тыс. руб.

Показатели	1 квартал 2025 года	1 квартал 2024 года
Размещено на депозитных счетах	936 500	-
Возвращено с депозитных счетов	991 500	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	68 500	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 328	-

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.03.2025 г. в сумме 68 500 тыс. руб;
- на 31.12.2024г. в сумме 123 500 тыс. руб.

29. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

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

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

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

По состоянию на 31.03.2025г. в обеспечение обязательств по кредитным договорам Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

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

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

30. Налог на прибыль

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

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

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

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		1 квартал 2025 год	1 квартал 2024
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	541 784	25 353
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25,20%	541 784	25 353
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:	(135 446)	(5 071)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25,20% (п.1.1 * 20%)	(135 446)	(5 071)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	131 728	(72)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(3 718)	(5 143)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	(2 800)	(34)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(2 800)	(34)
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	918	5 109

31. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1 «Наличие и движение обязательств» и 8.2 «Просроченные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 8.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

32. Прочие обязательства

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

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

- на 31 марта 2025г. 11 696 162 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 13 820 276 тыс. руб.

33. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленно й выручки на 31.03.2025г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 1 кв. 2025 г.		С начала строительства	в т.ч. в 1 кв. 2025г.
Детскосельский, этап 1, очередь 1, уч. 6 (:1502), корпус 3	297 202	-	65 382	247 022	-
Детскосельский, этап 1, очередь 2, уч. 5 (:1500), корпус 4	390 010	-	84 706	299 525	-
Детскосельский, этап 1, очередь 3, уч. 4 (:1496), корпус 5	381 741	27 393	381 741	210 996	15 141
Детскосельский, этап 1, очередь 4, уч. 3 (:1530), корпус 6	300 442	17 207	300 442	181 345	10 386
Детскосельский, этап 1, очередь 5, уч. 2 (:1527), корпус 8	122 837	7 493	122 837	94 095	5 739
Детскосельский, этап 1, очередь 6, уч. 8 (:1507), корпус 2	80 359	6 796	80 359	73 233	6 193
Детскосельский, этап 1, очередь 11, уч. 12 (:1515), корпус 12	96 103	22 585	96 103	96 102	22 585
Детскосельский, этап 1, очередь 10, уч. 11 (:1518), корпус 11	36 157	36 157	36 157	36 157	36 157
Итого	1 407 649	117 631	1 167 727	1 238 475	96 201

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	1 квартал 2025 г.	1 квартал 2024 г.
Услуги застройщика	647 886	97 616
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду	450	126
Реализация квартир и нежилых помещений	51 264	-

Реализация построенных сетей	106 580	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	806 180	97 742

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	1 квартал 2025 г.	1 квартал 2024 г.
Услуги застройщика	96 202	65 829
Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду	8	303
Реализация квартир и нежилых помещений	35 714	-
Реализация построенных сетей	25 970	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	157 894	66 132

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	1 квартал 2025 года		1 квартал 2024 года	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	9 098	9 098	6 884	6 884
Расходы после сдачи объекта строительства	-	53 406	-	-
Налоги и сборы	-	6 457	-	-
Расходы по гарантийным работам	-	426		
Доходы (расходы) от продаже запасов, приобретенных у других лиц	-	-	7 130 425	7 128 209
Оценка имущества	-	-	-	337
Создание (восстановление) резерва по сомнительным долгам	1 830	-	-	-
Возмещение причиненных убытков	-	-	16 528	(9 731)
Штрафы	58	65	-	-
Прочие расходы	-	42	-	23
Итого	10 986	69 494	7 153 837	7 125 722

36. Учет договоров аренды у арендодателя

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

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

37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	

Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)
ООО «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 «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)
ООО «Московское шоссе13»
ООО «Моритц»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми» (в стадии ликвидации)
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «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

Наименование показателя	Код	За отчетный период (1 кв. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За отчетный период (1 кв. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4		
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления - всего	4310	768 078	126 700	1 781 169	535 500
В том числе	4311	768 078	126 700	1 781 169	535 500
Получение кредитов и займов					
Платежи - всего	4320	(166 800)	(166 800)	(429 000)	(429 000)
В том числе	4323	(166 800)	(166 800)	(429 000)	(429 000)
Возврат кредитов и займов					
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	601 278	(40 100)	1 352 169	106 500
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(53 950)	(40 100)	(427)	106 500

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

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025 г.		Обороты за 1 квартал 2025 г.		Сальдо на 31.03.2025 г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры.Предмет договора						
Счет						
АБ Сэтл Сити ООО	33 216 310,00				33 216 310,00	
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	33 216 310,00				33 216 310,00	
ИК Сэтл		38 967,71	12 750 000,00	12 765 965,67		54 933,38
Агентские услуги		38 967,71	12 750 000,00	12 765 965,67		54 933,38
Петербургская Недвижимость КБ ООО		9 708 774,00	9 526 500,00			182 274,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		9 606 500,00	9 526 500,00			80 000,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		102 274,00				102 274,00
ПНПро ООО		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		194 160,00	13 611 640,00	20 442 696,00		7 025 216,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45 000,00	45 000,00		

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

Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		8 350 000,00	9 650 000,00	1 300 000,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	194 160,00	716 640,00	569 796,00	47 316,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		4 500 000,00	10 177 900,00	5 677 900,00
Сэтл ООО	3 577 950 000,00	3 802 450 000,00	3 762 350 000,00	3 537 850 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)	3 577 950 000,00	3 802 450 000,00	3 762 350 000,00	3 537 850 000,00
Сэтл Сити ООО	3 259 269,42	3 259 269,42		
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)	59 269,42			59 269,42
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)	3 200 000,00	3 200 000,00		
Совершение иных действий (юридическое лицо Холдинга-принципал)		59 269,42		59 269,42
Сэтл Строй ООО	1 222 983 601,01	886 798 277,03	1 154 340 580,64	1 490 525 904,62
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	53 803 837,14	8 818 146,64	3 704 283,69	58 917 700,09
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)	31 164 000,00			31 164 000,00
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	59 931 680,71	213 551 769,10	200 060 853,05	73 422 596,76
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	300 000,00			300 000,00
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)	292 501,57			292 501,57
Продажа строительных материалов (юридическое лицо)	2 928,00			2 928,00

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

Холдинга-продавец)					
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		1 441 025 062,69		47 653 401,63	1 488 678 464,32
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	196 868 079,11		626 185 530,63	855 175 066,16	32 121 456,42
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		11 653 971,54	11 653 971,54	5 826 985,77	5 826 985,77
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		49 754 590,17	26 588 859,12	41 919 990,34	65 085 721,39
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			252 720,00	252 720,00	
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			252 720,00	252 720,00	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		66 261 256,64	40 980 817,34	78 134 863,89	103 415 303,19
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		42 760 445,62	24 159 796,17	51 415 525,53	70 016 174,98
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		23 500 811,02	16 821 021,17	26 719 338,36	33 399 128,21
Итого		4 847 204 718,78	4 769 704 223,79	5 028 361 826,20	5 105 862 321,19

руб.

Контрагенты	Сальдо на начало период 01.01.2024 г.		Обороты за 1 квартал 2024 г.		Сальдо на 31.03.2024 г.	
Договоры. Предмет договора	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
АБ Сэтл Сити ООО	33 216 310,00				33 216 310,00	
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	33 216 310,00				33 216 310,00	
ИК Сэтл		21 574,17		5 819,53		27 393,70
Агентские услуги		21 574,17		5 819,53		27 393,70

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

Петербургская Недвижимость КБ ООО	105 000,00				105 000,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	105 000,00				105 000,00
ПНПро ООО	50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)	50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО	28 160 210,50	8 293 785,59	8 922 000,00		28 788 424,91
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)	91 785,59	91 785,59			
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		4 500 000,00	5 250 000,00		750 000,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	36 000,00	102 000,00	72 000,00		6 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	28 032 424,91	3 600 000,00	3 600 000,00		28 032 424,91
Сэтл ООО	3 024 550 000,00	429 000 000,00	535 500 000,00		3 131 050 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)	3 024 550 000,00	429 000 000,00	535 500 000,00		3 131 050 000,00
Сэтл Сити ООО	3 259 269,42				3 259 269,42
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)	59 269,42				59 269,42

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

Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		3 200 000,00				3 200 000,00
Сэтл Строй ООО		42 364 629,06	1 140 426 539,10	1 358 490 551,02		260 428 640,98
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	38 298 557,27		6 842 393,02	4 369,98	45 136 580,31	
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	326 727 841,33		293 886 060,04	297 887 422,48	322 726 478,89	
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	300 000,00				300 000,00	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		230 055,73				230 055,73
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)	2 928,00				2 928,00	
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		735 610 495,85	7 415 000,00	158 226 487,80		886 421 983,65
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	372 875 495,70		790 458 459,09	863 475 974,95	299 857 979,84	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		5 826 985,77	5 826 985,77	5 826 985,77		5 826 985,77
Услуги по сопровождению строительной		38 901 914,01	35 997 641,18	33 069 310,04		35 973 582,87

деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)					
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			205 920,00	205 920,00	
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			205 920,00	205 920,00	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	27 683 379,29	52 596 692,80	42 655 399,78		17 742 086,27
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)	16 074 473,15	31 843 388,28	25 521 448,43		9 752 533,30
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	11 608 906,14	20 753 304,52	17 133 951,35		7 989 552,97
Итого	3 092 977 752,44	1 630 622 937,49	1 945 854 690,33		3 408 209 505,28

38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

		тыс. руб.	
№ п/п	Виды вознаграждений	1 квартал 2025 г.	1 квартал 2024 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	4	1

39. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 31.03.2025г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

40. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

41. События после отчетной даты

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

Генеральный директор
«28» апреля 2025г.



Еременко И.А.