

Бухгалтерская отчетность  
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, 514

по ОКПО

43352376

ИНН

7810787580

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс  
на 30 июня 2025 г.

Форма по ОКУД

Отчетная дата  
(число, месяц, год)

Коды

0710001

30

06

2025

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

43352376

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	202 941	143 410	237 952
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		202 941	143 410	237 952
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		-	-	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	851 546	870 490	9 756

	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		851 546	870 490	9 756
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Вклады по договору простого товарищества		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	419 667	212 976	889
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 474 153	1 226 876	248 597
	<b>II. Оборотные активы</b>				
6	Запасы	1210	18 209 661	16 677 937	7 472 688
	в том числе:				
	Долгосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		2 594 106	1 311 158	4 041 044
	Долгосрочные Прочие		-	-	-
	Краткосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		6 998 732	7 951 041	120 797
	Краткосрочные Прочие		-	-	-
	Краткосрочные Материалы		10	663	-
	Краткосрочные Брак в производстве		-	-	-
	Краткосрочные Товары отгруженные		-	-	-
	Краткосрочные Товары		504	503	668
	Краткосрочные Готовая продукция		1 175 397	-	-
	Краткосрочные Расходы на продажу		-	-	-
	Краткосрочные Основное производство		388 978	362 639	-
	Краткосрочные Полуфабрикаты собственного производства		-	-	-
	Краткосрочные Вспомогательные производства		-	-	-
	Краткосрочные Обслуживающие производства и хозяйства		-	-	-
	Краткосрочные Оборудование к установке		-	-	-
	Краткосрочные Расходы будущих периодов		-	-	-
	Краткосрочные Приобретение земельных участков под строительство		7 051 933	7 051 933	3 310 180
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	90 746	65 225	673
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		-	-	2
	НДС по приобретенным услугам		90 746	65 225	671
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	-
	НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	15 481 286	13 842 373	10 346 574



в том числе:				
Долгосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	-	-
Долгосрочные Расчеты с дольщиками		8 250 608	8 297 060	-
Долгосрочные Прочие		-	-	-
Краткосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	-	-
Краткосрочные Расчеты с дольщиками		5 077 073	3 806 315	8 705 863
Краткосрочные Прочие		-	-	-
Краткосрочные Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 146 992	1 450 828	-
Краткосрочные Расчеты с покупателями и заказчиками		4 392	2 993	2 483
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		-	-	1 592 000
Краткосрочные Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	10 000	42 057
Расчеты по налогам и сборам		165	165	1 790
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
Сальдо по ЕНС		2 056	897	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-
Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
Расчеты по претензиям		-	273 980	2 380
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	5 712 411
в том числе:				
Депозитные счета ( в валюте)		-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
Предоставленные займы		-	-	398 521
Акции		-	-	5 313 890
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	57 392	1 876	2 180
в том числе:				
Касса		87	4	2
Расчетные счета		57 172	1 872	2 178
Валютные счета		-	-	-
Счет цифрового рубля		-	-	-
Аккредитивы		-	-	-
Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
Прочие специальные счета		-	-	-
Переводы в пути		133	-	-
Депозитные счета		-	-	-
Закладные		-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	2 124 919	2 067 425	764 590
в том числе:				
Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		2 124 919	2 067 425	764 590
Итого по разделу II	1200	35 964 004	32 654 836	24 299 115
<b>БАЛАНС</b>	1600	37 438 158	33 881 712	24 547 712

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	140 198	(637 704)	(1 366)
	Итого по разделу III	1300	140 298	(637 604)	(1 266)
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
8	Заемные средства	1410	11 684 951	11 353 664	14 464 212
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		4 039 016	4 568 302	7 855 632
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	-	-
	Долгосрочные займы		7 645 935	6 785 361	6 608 580
	Проценты по долгосрочным займам		-	-	-
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам в валюте		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам в валюте		-	-	-
	Долгосрочные долговые ценные бумаги		-	-	-
	Долгосрочные долговые ценные бумаги в валюте		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	145 547	137	673
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	8 583 406	7 993 413	8 705 863
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Расчеты по обеспечительным платежам		-	-	-
	Обязательства перед дольщиками		8 583 406	7 993 413	8 705 863
	Итого по разделу IV	1400	20 413 905	19 347 213	23 170 748
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
8	Заемные средства	1510	948 396	811 186	1 124 844
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		899 647	400 000	-
	Краткосрочные займы		-	400 000	1 098 600
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-



	Проценты по займам и кредитам		1 641	7 831	26 244
	Краткосрочная часть долгосрочных кредитов		-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		18 216	16	-
	Краткосрочная часть долгосрочных займов		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		28 892	3 339	-
	Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам		-	-	-
	Краткосрочная часть долгосрочных кредитов в валюте		-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам в валюте		-	-	-
	Краткосрочная часть долгосрочных займов в валюте		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам в валюте		-	-	-
	Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам в валюте		-	-	-
8	Кредиторская задолженность	1520	1 143 772	309 882	253 159
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		545 492	285 121	243 460
	Расчеты с покупателями и заказчиками		85 142	6 278	5 188
	Расчеты по налогам и сборам		51 685	17 899	4 109
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		1 675	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		275	253	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда		458	331	146
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		459 045	-	253
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Расчеты по причитающимся работникам дивидендам		-	-	-
	Расчеты с подрядчиками по промежуточным актам		-	-	-
	Арендные обязательства в валюте		-	-	-
	Арендные обязательства в условных единицах		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8	Оценочные обязательства	1540	241 784	521	227
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждению работников		463	521	227
	Резерв предстоящих расходов прочие		241 321	-	-
8	Прочие краткосрочные обязательства	1550	14 550 004	14 050 513	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		14 550 004	14 050 513	-
	Расчеты по аренде		-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 883 956	15 172 102	1 378 230
	<b>БАЛАНС</b>	1700	37 438 158	33 881 712	24 547 712

Исполнительный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Влащенко Игорь Сергеевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
Форма по ОКУД		
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
43352376		
по ОКЕИ		
384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	1 293 594	755 297
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		1 242 368	701 437
10	Себестоимость продаж	2120	(338 421)	(756 902)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(279 527)	701 437
	Валовая прибыль (убыток)	2100	955 173	(1 605)
	Коммерческие расходы	2210	(109 063)	-
10	Управленческие расходы	2220	(5 872)	(876)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	840 238	(2 481)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	4 841 655
	Проценты к получению	2320	408	15
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	4 214	9 827
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		46	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(128 239)	(4 850 607)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		(1 981)	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	716 621	(1 591)
	Налог на прибыль организаций	2410	61 280	318
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(57)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	61 280	375
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	777 901	(1 273)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	777 901	(1 273)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Исполнительный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Влащенко Игорь Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала  
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
43352376		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Стандарт"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	-	-	(1 256)	(1 156)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	-	-	(1 256)	(1 156)



Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	100	-	-	-	-	(2 643)	(2 543)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	(2 643)	(2 543)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	(637 704)	(637 604)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	(637 704)	(637 604)

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
	<b>За январь - июнь 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	100	-	-	-	-	(210 918)	(210 818)
	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	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 30 июня 2025 г.</b>	3300	100	-	-	-	-	(210 918)	(210 818)

Исполнительный директор  
(наименование должности)

Влащенко Игорь Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.





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

Коды		
0710005		
30	06	2025
43352376		
384		

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	3 420 114	55 505
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	505 760	55 503
	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		2 335 020	-
	прочие поступления	4119	579 334	2
	Платежи - всего	4120	(3 801 216)	(2 941 611)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 764 833)	(2 448 116)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(5 254)	(5 371)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(201 219)	(67 911)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(30)
	прочие платежи	4129	(829 910)	(420 183)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(381 102)	(2 886 106)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления - всего	4210	408	1 158
	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	-	1 143
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	408	15
	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	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	408	1 158
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	4 581 959	3 982 560
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 581 959	3 982 560
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(4 145 749)	(1 098 600)
	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	(4 145 749)	(1 098 600)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	436 210	2 883 960
	Сальдо денежных потоков за период	4400	55 516	(988)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 876	2 180
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	57 392	1 192
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Исполнительный директор

(наименование должности)

(подпись)

Влащенко Игорь Сергеевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



### 3. Нематериальные активы

### 3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	описано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Материальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июнь 2025 г.												
	За январь - июнь 2024 г.												
3.3. Амортизируемые и нематериальные активы													

### 3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

### 3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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



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

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

#### 4. Основные средства

#### 4.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]





[illegible]







5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

## 6. Запасы

[illegible]



Приобретение земельных участков под доленое строительство	За январь - июнь 2025 г.	7 051 933	-	-	-	-	-	-	-	7 051 933	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2025 г.	9 262 189	-	-	-	-	-	-	-	9 592 838	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	6 564 190	6 564 190	881 049
в том числе:			
земельные участки	6 564 190	6 564 190	881 049

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Итого	За январь - июнь 2025 г.	13 842 373	-	4 900 283	875	(3 262 245)	-	-	X	15 481 286	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-



## 8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						На конец периода
			поступило			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	19 347 076	4 667 029	-	(3 745 748)	-	-	20 268 357	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Займы	За январь - июнь 2025 г.	6 785 361	1 916 600	-	(1 056 026)	-	-	7 645 935	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	7 993 413	589 993	-	-	-	-	8 583 406	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Кредиты	За январь - июнь 2025 г.	4 568 302	2 160 436	-	(2 689 722)	-	-	4 039 016	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	15 171 581	1 955 201	238 784	(723 394)	-	-	16 642 172	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	285 121	378 426	2	(118 057)	-	-	545 492	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	

Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	6 278	78 864	-	-	-	-	-	85 142
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	18 152	39 601	-	(4 118)	-	-	-	53 635
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	331	459 172	-	-	-	-	-	459 503
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кредиты	За январь - июнь 2025 г.	400 000	499 647	-	-	-	-	-	899 647
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы	За январь - июнь 2025 г.	400 000	-	-	(400 000)	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За январь - июнь 2025 г.	11 186	-	238 782	(201 219)	-	-	-	48 749
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед должниками	За январь - июнь 2025 г.	14 050 513	499 491	-	-	-	-	-	14 550 004
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	34 518 657	6 622 230	238 784	(4 469 142)	-	X	-	36 910 529
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

## 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	521	1 072 957	(831 694)	-	241 784
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков	За январь - июнь 2025 г.	521	1 072 957	(831 694)	-	241 784
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-



# 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	4 837 114	3 838 570	6 891 218
в том числе:			
Залог	600 000	1 024 415	996 771
Экспроу-счета	4 237 114	2 814 155	5 894 447
Выданные - всего	9 146 582	9 090 231	1 358 000
в том числе:			
Земельные участки в залоге	9 146 582	9 090 231	1 358 000

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	6 214	-
Затраты на оплату труда	5 292	-
Отчисления на социальные нужды	1 604	-
Амортизация	17 271	-
Прочие затраты	313 912	-
Итого по элементам	344 293	-
Изменение остатков (прирост (+), уменьшение (-)): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	344 293	-

Исполнительный директор  
(наименование должности) \_\_\_\_\_ Влащенко Игорь Сергеевич (расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



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

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

## **I. Общие сведения**

### **1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810787580, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1207800014487.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

<b>Состав участников на 30.06.25 г.</b>	<b>Доля, тыс. руб.</b>	<b>Доля, %</b>
ООО «Сэтл»	99,99	99,999
ООО «Холдинг-Центр»	0,001	0,001
<b>Всего:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 514.

### **2. Территориально обособленные подразделения**

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

### **3. Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Общества являются:

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

### **4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

### **5. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

3 человек на 30.06.2025;

3 человек на 31.12.2024.



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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

### **6. Основа составления**

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2024г. № 7.

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

- основные средства, инвестиционная недвижимость;
- 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.

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичными учетные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В формах первичных учетных документов могут содержаться дополнительные реквизиты в целях получения необходимой информации для налогового учета. Организация использует также унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные государственными органами. Первичные учетные документы, формы которых не

утверждены Организацией, но использование которых согласовано сторонами в рамках заключенных договоров при условии содержания обязательных реквизитов, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», используются для отражения операций по договорам с контрагентами. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.

- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

Своевременное оформление первичных учетных документов, передачу их в установленные сроки для отражения в бухгалтерском учете, а также достоверность содержащихся в них данных обеспечивают лица, составившие и подписавшие указанные документы.

## **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. Переоценка основных средств (инвестиционной недвижимости) Обществом не производится.

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

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

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

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

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

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

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:

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

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

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

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

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

В случае, когда право пользования активом и обязательство по аренде не признаются, арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражаются 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».

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

## **9. Запасы**

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

В составе запасов также учитываются:

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

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машино-места и пр.), предназначенный для продажи, стоимость

указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. Дебиторская задолженность**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

## **12. Уставный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

## **13. Кредиты и займы полученные**

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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



(займу), подлежащая включению в стоимость нескольких строящихся объектов (например корпусов ЖК) распределяется между объектами пропорционально площади помещений в указанных объектах (исходя из площади, указанной в разрешении на строительство объекта).

#### **14. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

Обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы признается в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, если Общество как заказчик-застройщик обязано понести дополнительные расходы в отношении этого объекта (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера и т.п.) в соответствии с проектно-сметной документацией. Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

#### **15. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль**

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

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

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

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

## **16. Признание доходов**

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

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

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект).

Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- штрафы, пени, неустойки;
- доходы от участия в других организациях;
- прочие поступления.

## **17. Признание расходов**

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (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.

Прочие расходы, в основном, включают:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

## **18. Учет по договорам аренды**

### ***Учет у арендатора***

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

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

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

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

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

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

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

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

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

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

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

### ***Учет у арендодателя***



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

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды, в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

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

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

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

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

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

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

## **19. Изменения в учетной политике**

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

- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской отчетности;
- предусмотрена возможность группового учёта отдельных показателей;
- установлены правила составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности промежуточная отчетность составляется только по существенным показателям, которые изменились. Показатели, которые за отчетный период существенно не менялись, отражаются с разбивкой по кодовым строкам без их дополнительной расшифровки
- определены на основе образцов приведенных в ФСБУ 4/2023 формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о

движении денежных средств, пояснений которые применяются при составлении годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности;

- закреплены отчетные периоды для составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности, 1-й квартал, полугодие, 9 месяцев отчетного года. Сроки составления промежуточной бухгалтерской отчетности — не позднее 30-го числа месяца, следующего за каждым истекшим отчетным периодом.

### **III. Раскрытие существенных показателей**

#### **20. Основные средства**

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

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

#### **21. Запасы**

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».
- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.
- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, 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 уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса составляет:

на 30 июня 2025 года 2 146 992 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 1 450 828 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.

## **22. Дебиторская задолженность**

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

## **23. Капитал и резервы**

### **Уставный капитал**

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

## **24. Обязательства**

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

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 июня 2025 г. 8 583 406 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 7 993 413 тыс. руб.

## **25. Кредиты и займы**

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

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

## **26. Информация, связанная с полученными обеспечениями**

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

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

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

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

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 1, уч.1 (:3309)
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 2, уч.3.1 (:3307)
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 3, уч.3.2 (:3316)
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 4, уч.4,5 (:3355)
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 5, уч.6 (:3331)
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 6, уч.9 (:3349)
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Прибрежная часть (Astra Marine), Очередь (:3847)

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.

## **27. Налог на прибыль**

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

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

В связи с изменением с 01.01.2025г. налоговой ставки по налогу на прибыль (с 20% на 25%) Организацией на 31.12.2024г. отражен в бухгалтерском учете пересчет остатков отложенных налоговых активов и обязательств.

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

## **28. Кредиторская задолженность**

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и 8.3 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 8.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.



## 29. 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.

## 30. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.06.2025. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. во втором квартале 2025г.		С начала строительства	в т.ч. во втором квартале 2025г.
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Прибрежная часть (Astra Marine), Очередь (:3847)	1 407 043		1 407 043	1 407 043	
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 2, уч.3.1 (:3307)	289 685	14 496	289 685	289 685	14 496
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 3, уч.3.2 (:3316)	405 657	20 463	405 657	405 657	20 463
Обуховской Обороны пр-т, 32, 38, 51, Континентальная часть (Астра Континенталь), Очередь 4, уч.4,5 (:3355)	244 568	244 568	244 568	244 568	244 568
<b>Итого</b>	<b>2 346 953</b>	<b>279 527</b>	<b>2 346 953</b>	<b>2 346 953</b>	<b>279 527</b>

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

Информация о структуре выручки раскрыта в отчете о финансовых результатах.

## 32. Учет договоров аренды у арендатора

Во втором квартале 2025г. Организация выступала арендатором по заключенным договорам аренды следующего имущества:

Организации на праве собственности;

- земельных участков под размещение временных зданий и сооружений (складских площадок, временных дорог и т.д.);
- нежилого помещения для размещения офисного помещения.

Права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды не признавались, поскольку указанные объекты бухгалтерского учета не признаются в качестве объектов учета аренды в связи с несоответствием условиям признания их в качестве объекта учета аренды согласно ФСБУ 25/2018.

Арендованные объекты основных средств отражены за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражены по кадастровой стоимости.

### 33. Учет договоров аренды у арендодателя

Во втором квартале 2025г. Организация выступала арендодателем по заключенным договорам аренды следующих объектов:

Объекты операционной аренды	Объекты неоперационной (финансовой) аренды
- земельные участки; - здания, сооружения; - нежилые помещения	-

### 34. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 99,999% доли Организации
<b>Прочие участники (акционеры)</b>	
ООО «Холдинг-Центр»	Юридическое лицо владеет 0,001% доли Организации
<b>Исполнительный орган</b>	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
<b>Прочие связанные стороны</b>	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	

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

ООО «Сэтл Групп»
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)
ООО «АРТ «Созидание»
ООО «Актив»
ООО «Альянс Сити Строй»
Благотворительный фонд Максима Шубарева
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)
ООО «ИТТ»
ООО «КИП ХАУС» (ликвидировано 16.01.2025г.)
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)
ООО «Корпорация «Биран» (ликвидировано 25.12.2024г.)
ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)
ООО «М.Проект» (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 «Сэтл Стандарт»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-июнь 2025 год**

ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
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, дочерними и зависимыми обществами.**

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (январь-март 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
<b>4301</b>	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		-
<b>4310</b>	<b>Поступления – всего</b>	<b>4 581 959</b>	<b>926 600</b>
4311	получение кредитов и займов	4 581 959	926 600
<b>4320</b>	<b>Платежи – всего</b>	<b>(4 145 749)</b>	<b>(1 056 026)</b>
4323	В связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(4 145 749)	<b>(1 056 026)</b>
<b>4300</b>	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>436 210</b>	<b>(129 426)</b>
<b>4400</b>	<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>55 516</b>	<b>(129 426)</b>

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

Второй квартал 2025 года, тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.25 г. Дт	Сальдо на 01.01.25 г. Кт	Обороты за второй квартал 2025г, Дт	Обороты за второй квартал 2025г, Кт	Сальдо на 30.06.25 г., Дт	Сальдо на 30.06.25г., Кт
<b>АБ Сэтл Сити ООО</b>						
Договор подряда	6 185	-	19 316	36 505	-	11 004
<b>Агентство Петербургская Недвижимость ООО</b>						
Договор на оказание услуг	-	-	360	720	-	360
<b>ИК Сэтл</b>						
Договор участия в долевом строительстве	24 135	-	7 650	-		31 785
Агентский договор	-	32	-	55	-	87
<b>Новый элемент Специализированный застройщик ООО</b>						
Договор подряда	-	-	-	6 689	-	6 689
<b>Петербургская Недвижимость КБ ООО</b>						
Договор подряда	-	2 201	4 226	2 099	-	74
<b>ПНПро ООО</b>						
Лицензионный договор	-	25	150	150	-	25
<b>Сэтл Групп ООО</b>						
Договор на оказание услуг	-	21 970	29 851	45 242	-	37 361
Договор процентного займа	-	1 561 167	491 404	1 099 129	-	2 168 892
<b>Сэтл ООО</b>						
Договор беспроцентного займа	-	5 635 361	1 056 026	926 600	-	5 505 935
<b>Сэтл Проект Менеджмент ООО</b>						
Договор на оказание услуг	-	1 200	18 629	21 433	-	4 004
<b>Сэтл Строй ООО</b>						



**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»**

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.25 г. Дт	Сальдо на 01.01.25 г. Кт	Обороты за второй квартал 2025г, Дт	Обороты за второй квартал 2025г, Кт	Сальдо на 30.06.25 г., Дт	Сальдо на 30.06.25г., Кт
Агентский договор	-	16 023	-	44 577	-	93 469
Договор с поставщиком	523 300		2 767 123	2 910 396	380 028	
Договор с покупателем			540		540	
Договор аренды	9 101	-	15 521	-	24 622	-
<b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>						
Договор аренды	-	-	363	363	-	-
<b>ЦРП Петербургская Недвижимость ООО</b>						
Агентский договор	-	28 328	172 719	271 958	-	127 567
<b>Итого:</b>	<b>562 721</b>	<b>7 266 307</b>	<b>4 583 878</b>	<b>5 365 916</b>	<b>405 190</b>	<b>7 987 252</b>

2024 год, тыс. руб.

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
<b>АБ Сэтл Сити ООО</b>						
Договор подряда	-	-	13 496	13 496	-	-
Договор подряда	-	-	22 326	22 326	-	-
Договор подряда	28 101	-	21 916	43 832	6 185	-
Договор подряда	-	-	5 269	5 269	-	-
Договор подряда	-	-	810	810	-	-
<b>ИК Сэтл</b>						
Договор участия в долевом строительстве	7 500	-	-	-	7 500	-
Договор участия в долевом строительстве	-	-	9 435	-	9 435	-
Договор участия в долевом строительстве	-	-	7 200	-	7200	-
Договор участия в долевом строительстве	-	-	-	-	-	-
Агентский договор	-	26	60	66	-	32
<b>НЗЛ ОАО</b>						
Договор беспроцентного займа	-	103 900	103 900		-	-
Договор аренды	-	9 207	10 949	1 742	-	-
Соглашение о возмещении расходов	-	137	137		-	-
Договор аренды	-	-	529	529	-	-
Соглашение о возмещении расходов	-	-	9 566	9 566	-	-
Договор уступки требования (цессии)	-	-	1 139	1 139	-	-
Договор уступки требования (цессии)	-	-	570	570	-	-
Соглашение о возмещении расходов	-	1 656	1 656	-	-	-
Соглашение (замена стороны)	-	-	1 160	1 160	-	-
Соглашение (замена стороны)	-	-	1 328	1 328	-	-

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
Договор о вкладе в имущество	-	-	58 178	58 178	-	-
Решение ликвидатора	-	-	9 684 140	9 684 140	-	-
Счет	-	-	10	10	-	-
Договор уступки требования (цессии)	-	-	91	91	-	-
<b>Петербургская Недвижимость КБ ООО</b>						
Договор подряда	-	-	-	35	-	35
Договор подряда	-	-	-	35	-	35
Договор подряда	-	61	61	-	-	-
Договор подряда	-	525	525	-	-	-
Счет на поставку	-	-	6	6	-	-
Договор подряда	-	-	-	2 026	-	2 026
Договор подряда	-	-	-	70	-	70
Договор подряда	-	-	980	980	-	-
Договор подряда	-	-	-	35	-	35
<b>ПНПро ООО</b>						
Лицензионный договор	-	50	325	300	-	25
<b>Сэтл Групп ООО</b>						
Договор на оказание услуг	-	-	-	173	-	173
Договор на оказание услуг	-	-	30 750	30 750	-	-
Договор на оказание услуг	-	-	34	34	-	-
Договор на оказание услуг	-	92	92	-	-	-
Договор на оказание услуг	-	21	137	131	-	15
Договор на оказание услуг	-	24 244	24 244	21 782	-	21 782
Договор на оказание услуг	-	-	5 250	5 250	-	-
Договор процентного займа	-	994 700	994 700	-	-	-
Договор процентного займа (Проценты)	-	18 395	42 657	24 262	-	-
Договор процентного займа	-	400 000	400 000	400 000	-	400 000
Договор процентного займа (Проценты)	-	7 849	46 049	46 028	-	7 828
Договор процентного займа	-	-	-	150 000	-	150 000
Договор процентного займа (Проценты)	-	-	18 191	18 732	-	541
Договор процентного займа	-	-	-	1 000 000	-	1 000 000
Договор процентного займа (Проценты)	-	-	-	2 798	-	2 798
<b>Сэтл ООО</b>						
Договор беспроцентного займа	-	4 015 380	1 095 097	756 078	-	3 676 361
Договор беспроцентного займа	-	2 193 200	234 200	-	-	1 959 000

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
<b>Сэтл Проект Менеджмент ООО</b>						
Договор на оказание услуг	-	-	5 400	6 600	-	1 200
<b>Сэтл Сити ООО</b>						
Договор купли-продажи	-	6 200	6 200	-	-	-
Договор купли-продажи	-	17 211	17 211	-	-	-
<b>Сэтл Строй ООО</b>						
Агентский договор	-	41	-	-	-	41
Договор генподряда	813 744	-	4 557 838	5 099 767	271 815	-
Договор генподряда (Возмещение)	11 994	-	13 238	17 204	8 028	-
Договор генподряда	1 212	-	520 411	496 316	25 306	-
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	2 837	11 347	11 347	-	2 837
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	92 444	184 887	123 258	-	30 815
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	44 219	66 329	37 902	-	15 793
Договор на выполнение изыскательных работ	-	-	-	3 323	-	3 323
Договор на выполнение изыскательных работ	-	-	-	5 992	-	5 992
Агентский договор	-	-	-	15 982	-	15 982
Договор генподряда	-	-	514 228	356 436	157 792	-
Договор генподряда (Возмещение)	-	-	-	556	-	556
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	33 698	44 931	-	11 233
Договор генподряда	-	-	291 643	128 546	163 097	-
Договор генподряда (Возмещение)	-	-	517	517	-	-
Договор на выполнение функций технического заказчика	-	-	50 381	67 175	-	16 794
Договор на выполнение изыскательных работ	-	-	-	5 944	-	5 944
Договор аренды	-	-	630	540	90	-
Договор аренды (обеспечительный платеж)	-	-	-	90	-	90
Счет на поставку	-	-	-	273	-	273
Счет на поставку	-	-	-	18	-	18
Договор поставки	-	47	-	-	-	47
Счет на поставку	-	3	-	-	-	3
Счет на поставку	-	5	-	-	-	5
Счет на поставку	-	4	-	-	-	4
<b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>						
Договор аренды	-	-	591	591	-	-
<b>Центр оценки ПН ООО</b>						
Счет на поставку	-	-	4	4	-	-

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
<b>ЦРП Петербургская Недвижимость ООО</b>						
Агентский договор	-	5 571	337 603	347 956	-	15 925
Агентский договор	-	12 875	253 498	253 026	-	12 403
<b>Итого:</b>	<b>862 551</b>	<b>7 950 900</b>	<b>19 712 817</b>	<b>19 328 050</b>	<b>656 448</b>	<b>7 360 033</b>

### 35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

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

Виды вознаграждений	Второй квартал 2025г.	тыс. руб.
		2024г.
Краткосрочные вознаграждения	40	11 286
Долгосрочные вознаграждения	-	-

### 36. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

#### *Оценочные обязательства*

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

### 37. 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.

### **38. События после отчетной даты**

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

Исполнительный директор

«25» июля 2025 г.



/Влащенко И.С./