Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"	по ОКПО	42317828
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810781309
Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 612

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [x] 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 [x] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025	
Организация:	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"		по ОКПО	42317828
Единица измерения	тыс. руб.		по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	535	597	844
	в том числе: Нематериальные активы в организации		535	597	844
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	63 972	65 050	55 882
	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию		20 116	21 047	43 389
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		6 414	6 561	7 149
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		37 442	37 442	5 344
	Инвестиционная недвижимость	1160	2 071	2 088	-
	в том числе: Инвестиционная недвижимость		2 071	2 088	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-

	в том числе: Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	122 003	4 283	20 962
	Прочие внеоборотные активы	1190	34 415	38 282	-
	в том числе: Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		34 415	38 282	-
	Итого по разделу I	1100	222 996	110 300	77 688
	II. Оборотные активы Запасы	1210	25 009 110	23 125 590	12 156 209
	в том числе: Сырье и материалы		15	-	-
	Готовая продукция		1 749 313	-	-
	Земельные участки под строительство		6 278 994	6 278 994	3 946 868
	Долгосрочные затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		6 689 975	5 827 256	8 067 136
	Краткосрочные затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		9 987 808	10 773 941	-
	Основное производство		303 005	245 399	142 205
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	43 900	39 895	24 970
	в том числе: НДС по приобретенным ОС		420	420	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		200	200	329
	НДС по приобретенным услугам		43 280	39 275	24 641
	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	22 219 465	22 797 694	22 786 044
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками		10 044	13 778	1 536
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 695 376	3 704 920	4 047 451
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	14 217
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		15 225	21 765	15 013
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		83 945	76 372	39 032
	Долгосрочные расчеты с дольщиками		14 166 878	13 130 406	18 683 012
	Краткосрочные расчеты с дольщиками		4 247 997	5 850 451	-
	Краткосрочная задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	2	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе: Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	225 801	24 065	833
	в том числе:				

	Касса		-	62	-
	Расчетные счета		139 544	24 003	833
	Депозитные счета		84 500	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
	Прочие специальные счета		-	-	-
	Переводы в пути		1 757	-	-
		1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	2 937 708	2 567 480	1 572 445
	в том числе: Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		16 821	65 260	89 446
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		2 920 887	2 540 502	1 482 999
	Итого по разделу II	1200	50 435 984	48 554 724	36 540 502
	БАЛАНС	1600	50 658 980	48 665 025	36 618 190

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	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	432 013	359 295	226 036
	Итого по разделу III	1300	432 113	359 395	226 136
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	13 589 711	14 046 751	17 297 942
	в том числе: Долгосрочные кредиты		10 448 422	10 034 454	15 552 102
	Долгосрочные займы		3 078 100	3 953 400	1 704 350
	Проценты по долгосрочным займам		63 189	58 897	41 490
	Отложенные налоговые обязательства	1420	139 746	4 144	20 869
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	16 046 398	15 021 596	18 689 750
	в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		5 972	6 190	6 738
	Обязательства перед дольщиками		14 166 878	13 130 406	18 683 012
	Обязательства перед поставщиком		1 873 548	1 885 000	-
	Итого по разделу IV	1400	29 775 855	29 072 491	36 008 561
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	187 933	11 496	103 848
	в том числе: Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		10 686	10 656	145 338
	Проценты по долгосрочным кредитам		177 247	839	103 848
	Кредиторская задолженность	1520	907 250	321 499	279 129
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		234 980	161 779	259 534
	Расчеты с покупателями и заказчиками		59 359	33 439	-
	Расчеты по налогам и сборам		63 646	5 774	561
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		5 691	1 249	3
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		41	243	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда		48	66	62
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-

	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		543 485	118 949	18 968
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	470 687	77	64
	в том числе: Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		127	77	64
	Резервы предстоящих расходов прочие		470 560	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	18 885 142	18 900 067	451
	в том числе: Обязательства перед дольщиками		18 884 568	18 899 568	-
	Обязательства по аренде		574	499	451
	Итого по разделу V	1500	20 451 012	19 233 139	383 493
	БАЛАНС	1700	50 658 980	48 665 025	36 618 190

Генеральный директор _____ Еременко Илья Анатольевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710002
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025	
по ОКПО				42317828
по ОКЕИ				384

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	380 384	249 072
	в том числе: Оказание услуг заказчика - застройщика		380 384	249 072
	Себестоимость продаж	2120	(61 963)	(137 490)
	в том числе: Оказание услуг заказчика - застройщика		(61 963)	(137 490)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	318 421	111 582
	Коммерческие расходы	2210	(128 170)	-
	Управленческие расходы	2220	(43 982)	(3 767)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	146 269	107 815
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	678	1 690
	в том числе: Проценты по депозитам		672	1 690
	Проценты по договору банковского счета		6	-
	Проценты к уплате	2330	(63 905)	(44 185)
	в том числе: Проценты по займам		(62 036)	(44 185)
	Проценты по кредитам		(1 869)	-
	Прочие доходы	2340	22 592	19 197
	в том числе: Доходы, связанные с компенсацией затрат		7 573	19 191
	Сдача имущества в аренду или субаренду		15 019	6
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(8 676)	(19 687)
	в том числе: Расходы, связанные с компенсацией затрат		(7 573)	(19 191)
	Расходы, после сдачи объекта строительства		(72)	-
	Амортизация		(547)	(19)
	Налоги и сборы		(11)	(1)
	Отчисления в оценочные резервы		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		(423)	(421)
	Штрафы, пени, неустойки		(50)	(55)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	96 958	64 830
	Налог на прибыль организаций	2410	(24 241)	(12 967)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(6 359)	(12 973)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(17 882)	6
	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	72 717	51 863

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	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	72 717	51 863
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

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

28 апреля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025
по ОКПО	42317828		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	-	-	226 036	226 136
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	-	-	226 036	226 136

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	51 863	51 863
	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 31 марта 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	277 900	278 000
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	359 295	359 395
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	359 295	359 395

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	72 717	72 717
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	432 013	432 113

Генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

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

	Коды		
Форма по ОКУД	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025
по ОКПО	42317828		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 020 366	812
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	404 457	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	18 131	763
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	Поступление по договорам ДДУ		1 570 804	-
	прочие поступления	4119	26 974	49
	Платежи - всего	4120	(1 357 980)	(1 836 601)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 078 310)	(1 254 739)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(536)	(518)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(115 117)	(307 629)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(32 775)
	земельный налог		(1 540)	-
	налог на имущество		(83)	-
	прочие платежи	4129	(162 394)	(240 940)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	662 386	(1 835 789)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	680	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	680	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	680	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	716 124	3 835 406
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	716 124	3 835 406
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 177 454)	-
	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	(1 177 454)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(461 330)	3 835 406
	Сальдо денежных потоков за период	4400	201 736	1 999 617
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	24 065	833
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	225 801	2 000 450
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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

28 апреля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - март 2025 г.	1 091	(494)	-	-	-	(62)	-	-	-	-	-	1 091	(556)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За январь - март 2025 г.	1 091	(494)	-	-	-	(62)	-	-	-	-	-	1 091	(556)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	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 - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - март 2025 г.	30 558	(9 512)	-	-	-	(931)	-	-	-	-	-	30 558	(10 443)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За январь - март 2025 г.	15 505	(2 234)	-	-	-	(129)	-	-	-	-	-	15 505	(2 363)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За январь - март 2025 г.	421	(246)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	421	(256)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За январь - март 2025 г.	7 161	(3 233)	-	-	-	(412)	-	-	-	-	-	7 161	(3 645)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За январь - март 2025 г.	7 471	(3 799)	-	-	-	(380)	-	-	-	-	-	7 471	(4 178)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - март 2025 г.	2 100	(12)	-	-	-	(17)	-	-	-	-	-	2 100	(29)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - март 2025 г.	2 100	(12)	-	-	-	(17)	-	-	-	-	-	2 100	(29)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - март 2025 г.	7 660	(1 099)	-	-	-	(147)	-	-	-	7 660	(1 246)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												

Земельные участки	За январь - март 2025 г.	7 660	(1 099)	-	-	-	(147)	-	-	-	7 660	(1 246)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	15 213	15 360	-
в том числе: помещения для аренды	15 213	15 360	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	34 169	34 186	-
в том числе: Здания (Кожевенная 1-3)	34 169	34 186	-
из них основные средства, находящиеся в залоге	34 169	34 186	-

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

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

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За январь - март 2025 г.	23 125 590	-	1 955 252	(71 732)	-	-	X	X	25 009 110	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - март 2025 г.	-	-	67	(52)	-	-	-	-	15	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	1 749 313	-	1 749 313	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За январь - март 2025 г.	6 278 994	-	-	-	-	-	-	-	6 278 994	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - март 2025 г.	16 601 197	-	1 825 899	-	-	-	(1 749 313)	-	16 677 783	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство	За январь - март 2025 г.	245 399	-	129 286	(71 680)	-	-	-	-	303 005	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	12 416 089	22 922 857	11 758 491
в том числе: Земельные участки	6 074 548	6 134 482	3 802 356
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (в соответствии с ФЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся ЖК на земельных участках переданных в залог.)	6 341 541	16 551 363	7 959 135
Основное производство (в соответствии с ФЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся СОШ, ДОО и прочих объектов на земельных участках переданных в залог.)	-	237 012	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - март 2025 г.	13 130 406	-	1 036 472	-	-	-	-	-	14 166 878	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с дольщиками	За январь - март 2025 г.	13 130 406	-	1 036 472	-	-	-	-	-	14 166 878	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - март 2025 г.	9 667 286	-	7 573	-	(1 622 272)	-	-	-	8 052 587	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - март 2025 г.	13 778	-	-	-	(3 734)	-	-	-	10 044	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	За январь - март 2025 г.	3 704 920	-	-	-	(9 544)	-	-	-	3 695 376	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	За январь - март 2025 г.	76 372	-	7 573	-	-	-	-	-	83 945	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с дольщиками	За январь - март 2025 г.	5 850 451	-	-	-	(1 602 454)	-	-	-	4 247 997	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты по налогам и сборам	За январь - март 2025 г.	21 765	-	-	-	(6 540)	-	-	-	15 225	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	22 797 692	-	1 044 045	-	(1 622 272)	-	-	X	22 219 465	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

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		перекласси-фицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	29 068 347	1 844 458	4 292	(1 280 988)	-	-	29 636 109
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Кредиты	За январь - март 2025 г.	10 034 454	716 286	-	(302 318)	-	-	10 448 422
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Займы, том числе долгосрочные проценты	За январь - март 2025 г.	4 012 297	91 700	4 292	(967 000)	-	-	3 141 289
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	13 130 406	1 036 472	-	-	-	-	14 166 878
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде	За январь - март 2025 г.	6 190	-	-	(218)	-	-	5 972
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед поставщиками	За январь - март 2025 г.	1 885 000	-	-	(11 452)	-	-	1 873 548
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Краткосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	19 233 061	762 264	-	(15 000)	-	-	19 980 325
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	161 779	73 201	-	-	-	-	234 980
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	За январь - март 2025 г.	33 439	25 920	-	-	-	-	59 359
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За январь - март 2025 г.	7 266	62 112	-	-	-	-	69 378
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
проценты по долгосрочным кредитам	За январь - март 2025 г.	839	176 408	-	-	-	-	177 247
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
проценты по долгосрочным займам	За январь - март 2025 г.	10 656	30	-	-	-	-	10 686
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - март 2025 г.	119 015	424 518	-	-	-	-	543 533
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства по аренде	За январь - март 2025 г.	499	75	-	-	-	-	574
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	18 899 568	-	-	(15 000)	-	-	18 884 568
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Итого	За январь - март 2025 г.	48 301 408	2 606 722	4 292	(1 295 988)	-	X	49 616 434
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	77	52	(2)	-	(127)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков	За январь - март 2025 г.	77	52	(2)	-	127
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство	За январь - март 2025 г.	-	953 462	(482 902)	-	470 560
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	7 423 885	7 001 684	10 980 373
в том числе: Аккредитивы	104 739	288 149	601 296
Эскроу-счета	5 819 167	5 213 555	10 379 077
Поручительство	700 000	700 000	-
Залог	700 000	700 000	-
Обеспечительный платеж	99 979	99 979	-
Выданные - всего	32 209 026	53 737 243	52 122 375
в том числе: Поручительство	-	-	3 405 000
Залог	31 509 026	53 037 243	48 717 375
Обеспечительный платеж	700 000	700 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Материальные затраты	49	38
Затраты на оплату труда	541	2 298
Отчисления на социальные нужды	163	755
Амортизация	20	-
Прочие затраты	253 849	164 785
Итого по элементам	254 622	167 876
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(20 507)	(26 619)
Итого расходы по обычным видам деятельности	234 115	141 257

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 1 квартал 2025г.
Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Остров Сити"

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити" (ООО "Специализированный застройщик "Остров Сити" (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 22.11.2019г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.03.2025г:

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

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.3, корп.1, стр.1, офис 612.

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:
__1____ человек на 31.03.2025
__1____ человек на 31.12.2024;

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 1 квартал 2025 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 отчётным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 29.12.2023г. № 8.

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

- основные средства, инвестиционная недвижимость, нематериальные активы и права пользования активами;
- обязательства по аренде, первоначально оцениваемые как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерской отчетности, а также с целью раскрытия информации в бухгалтерской отчетности избран количественный критерий существенности – 5% от соответствующего показателя баланса, также информация подлежит раскрытию в случае существенности качественных характеристик показателя.
Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после

отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

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

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

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта (например, в случае осуществления неотделимых улучшений в арендуемое имущество - срок аренды и т.п.).
При определении срока полезного использования титульных и нетитульных временных зданий и сооружений, принятых Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и подлежащих ликвидации по окончании соответствующей стройки, срок полезного использования устанавливается в пределах срока стройки, в которой используются данные временные здания и сооружения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

- на строительство, сооружение, изготовление улучшение и (или) восстановление объектов основных средств;

- на приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановления объектов основных средств, а также затраты на доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку, проведение пусконаладочных работ, испытаний;

- на получение активов в форме права пользования;
- на приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование таких прав, на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- на создание и улучшение объектов нематериальных активов;
- на приобретение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии).

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

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

9. Прочие внеоборотные активы

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

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

10. 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.

11. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:
- более чем 12 месяцев после отчетной даты, показываются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы»;
- в течении 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

12. 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.

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

14. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

15. 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).

16. 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 вначале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате

разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

17. 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.

18. 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 застройщиков 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».

19. 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.

20. Изменения в учетной политике

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

- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской отчётности;

- предусмотрена возможность группового учёта отдельных показателей;

- установлены правила составления промежуточной бухгалтерской отчётности, в частности промежуточная отчетность составляется только по существенным показателям, которые изменились. Показатели, которые за отчетный период существенно не менялись, отражаются с разбивкой по кодовым строкам без их дополнительной расшифровки

- определены на основе образцов приведенных в ФСБУ 4/2023 формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений которые применяются при составлении годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности;

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

III. Раскрытие существенных показателей

21. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

Основные средства, переданные в операционную аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, неамортизируемые основные средства и переданные в залог отражены в таблице 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

22. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов», 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

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

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

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

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

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

на 31 марта 2025 года 3 695 376 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 года 3 704 920 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.

23. 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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

24. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 марта 2025г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.
Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

25. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные 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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе показателя строки 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражены:

задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 марта 2025 г. 14 166 878 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 13 130 406 тыс. руб.

сумма арендных обязательств Общества перед арендодателями которая подлежит погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 марта 2025 г. 5 972 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 6 190 тыс. руб.

задолженность Общества по договору купли-продажи недвижимости, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 марта 2025 г. 1 873 549 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 1 885 000 тыс. руб.

26. 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 без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.
Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
1 кв. 2025г.	716 286	91 700
1 кв. 2024г.	1 458 206	2 377 200

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 кв. 2025г.	302 318	967 000
1 кв. 2024г.	-	-

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:	
			на 31.03.25г.	на 31.12.24г.
Кредиторы:				
ПАО «Сбербанк»	руб.	11.07.2028	10 448 422	9 732 298
ПАО «Сбербанк»	руб.	26.05.2026	-	302 156
Итого:	**X**	**X**	**10 448 422**	**10 034 454**
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-
Заимодавцы:				
ООО «Сэтл» ООО «Сэтл Групп»	руб.	31.12.2026	393 900	1 269 200
	руб.	12.01.2029	500 000	500 000
	руб.	14.03.2027	2 000 000	2 000 000
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	руб.	31.12.2026	184 200	184 200
Итого:	**X**	**X**	**3 078 100**	**3 953 400**
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-

Выполнения обязательств Организации по кредитному договору № 550B006QR от 12.07.2022 с ПАО «Сбербанк России» обеспечено залогом земельных участков и имущественных прав на строящиеся жилые и нежилые помещения.

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

Сумма процентов по кредитам и займам, включенных Организацией в стоимость инвестиционных активов составила:
- за 1 кв.2025г. в сумме 231 941 тыс. руб.
- за 1 кв.2024г. в сумме 272 552 тыс. руб.

Задолженность Организации в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате заимодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:
- на 31 марта 2025 г. 247 668 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 66 949 тыс. руб.

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

тыс. руб.

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.03.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B006QR от 12.07.2022	13 300 158	10 267 702
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B00L63 от 09.08.2023	2 200 000	1 897 844
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-103 от 18.06.2020	3 656 100	2 280 800
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-129 от 26.12.2019	1 050 000	1 050 000

ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-160 от 19.11.2020	100 000	100 000
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-186 от 15.12.2020	845 800	845 800
Итого	**X**	**21 152 058**	**16 442 146**

27. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

тыс. руб.

Показатели	1кв.2025 год	1кв.2024 год
Размещено на депозитных счетах	1 102 000	2 000 000
Возвращено с депозитных счетов	1 017 500	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	84 500	2 000 000
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	636	1 690

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах отражены в бухгалтерском балансе:
По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:
- на 31.03.2025г. в сумме 84 500 тыс. руб.;
- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;

28. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

В исполнение обязательств по кредитным договорам Организацией переданы в залог земельные участки, на которых Организацией как заказчиком-застройщиком осуществляется строительство объектов.
В соответствие с п. 64 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

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

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
23 линия В.О., 2/Масляный канал, Очередь (:1739), Корпус

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.

29. Налог на прибыль

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

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

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		1 кв.2025 год	1 кв.2024 год
1	**Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:**	**96 958**	**64 830**
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	96 958	64 830
2	**Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:**	**(24 240)**	**(12 966)**
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 25, 20%)	(24 240)	(12 966)
3	**Постоянный налоговый доход (расход)**	**(1)**	**(1)**
4	**Доход (расход) по налогу на прибыль**	**(24 241)**	**(12 967)**
5	**Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:**	**17 882**	**(6)**
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	17 882	(6)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	**Текущий налог на прибыль**	**(6 359)**	**(12 973)**
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

30. Кредиторская задолженность

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

31. Прочие обязательства

Информация по разделу «Прочие 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 прочих обязательств в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе статьи 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена:

- задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных

объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:
- на 31 марта 2025г. 18 884 568тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 18 899 568 тыс. руб.
- сумма арендных обязательств Общества перед арендодателями которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты:
- на 31 марта 2025г. 574 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 499 тыс. руб.

32. 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.

33. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.03.25г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. на 31.03.25г.		С начала строительства	в т.ч. на 31.03.25г.
23 линия В.О., 2/Масляный канал, Очередь (:1739), Корпус	1 312 361	380 384	380 384	734 199	61 963
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 1	1 086 358			761 517	
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 2	513 167			359 722	
Итого	2 911 886	380 384	380 384	1 855 438	61 963

34. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Единственный участник
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	

ООО «Сэтл Групп»
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)
ООО «АРТ «Созидание»
ООО «Актив»
ООО «Альянс Сити Строй»
Благотворительный фонд Максима Шубарева
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)
ООО «ИТТ»
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «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 «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (1кв. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За отчетный период (1кв. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4	5	6
4320	**Поступления – всего**	**716 124**	**-**	**3 835 406**	377 200

4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	716 124	-	3 835 406	377 200
4320	**Платежи – всего**	**(1 177 454)**	(875 300)	-	-
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 177 454)	(875 300)	-	-
4300	**Сальдо денежных потоков от финансовых операций**	**(461 330)**	(875 300)	**3 835 406**	377 200
4400	**Сальдо денежных потоков за отчетный период**	**201 736**	(875 300)	1 999 617	377 200

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

За 1 квартал 2025г. руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025г.		Обороты за 1 квартал 2025г.		Сальдо на 31.03.2025г.	
Договоры	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ИК Сэтл		61 719,56		16 734,18		78 453,74
Агентский договор		61 719,56		16 734,18		78 453,74
Остров Сити ООО		18 942 894,00				18 942 894,00
Соглашение		18 942 894,00				18 942 894,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		2 161 700,00	2 116 700,00			45 000,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		215 000,00	170 000,00			45 000,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		1 946 700,00	1 946 700,00			
ПНПро ООО		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		2 510 852 897,70	124 241 859,16	125 127 836,15		2 511 738 874,69
Заём (проценты)		10 655 737,70	112 408 219,16	112 438 356,15		10 685 874,69
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2 500 000 000,00				2 500 000 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45 000,00	45 000,00		

Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			8 350 000,00	9 650 000,00		1 300 000,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		197 160,00	728 640,00	534 480,00		3 000,00
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			960 000,00	960 000,00		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			1 750 000,00	1 500 000,00	250 000,00	
Сэтл ООО		1 269 200 000,00	967 000 000,00	91 700 000,00		393 900 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 269 200 000,00	967 000 000,00	91 700 000,00		393 900 000,00
Сэтл Сити ООО		3 500 000,00	3 500 000,00			
Покупка нежилых помещений (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		900 000,00	900 000,00			
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 600 000,00	2 600 000,00			
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		243 097 319,26		4 292 112,34		247 389 431,60
Заём (проценты)		58 897 319,26		4 292 112,34		63 189 431,60
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		184 200 000,00				184 200 000,00
Сэтл Строй ООО	2 342 920 927,24		2 016 693 656,12	2 073 697 243,12	2 285 917 340,24	
Агентский договор	75 519 349,22		7 572 523,38	4 170,00	83 087 702,60	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	2 300 310 031,82		1 980 609 132,74	2 028 935 492,92	2 251 983 671,64	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		32 908 453,80	28 512 000,00	44 757 580,20		49 154 034,00
Сэтл Тех ООО	116 413 345,00		305 391,10	353 175,60	116 365 560,50	
Договор ДДУ	116 425 820,00				116 425 820,00	
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		12 475,00	305 391,10	353 175,60		60 259,50
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			1 257 120,00	1 257 120,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			1 257 120,00	1 257 120,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		53 003 311,47	47 502 281,89	132 902 654,34		138 403 683,92

Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		45 056 997,23	40 395 299,56	78 314 151,93		82 975 849,60
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		7 946 314,24	7 106 982,33	54 588 502,41		55 427 834,32
Итого		**1 641 510 569,75**	**3 162 692 008,27**	**2 429 421 875,73**		**908 240 437,21**

За 1 квартал 2024г. руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2024г.		Обороты за 1 квартал 2024г.		Сальдо на 31.03.2024г.	
Договоры	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ИК Сэтл		21 105,43		8 278,79		29 384,22
Агентский договор		21 105,43		8 278,79		29 384,22
Остров Сити ООО		18 942 894,00				18 942 894,00
Соглашение		18 942 894,00				18 942 894,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		45 000,00				45 000,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		45 000,00				45 000,00
ПНПро ООО		50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		124 785,59	8 662 785,59	2 009 297 000,00		2 000 759 000,00
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		91 785,59	91 785,59			
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				2 000 000 000,00		2 000 000 000,00
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			4 500 000,00	5 250 000,00		750 000,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		33 000,00	111 000,00	87 000,00		9 000,00
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			960 000,00	960 000,00		

Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			3 000 000,00	3 000 000,00		
Сэтл ООО		1 520 150 000,00		377 200 000,00		1 897 350 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 520 150 000,00		377 200 000,00		1 897 350 000,00
Сэтл Сити ООО		3 500 000,00				3 500 000,00
Покупка нежилых помещений (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		900 000,00				900 000,00
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 600 000,00				2 600 000,00
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		225 690 419,25		4 327 945,09		230 018 364,34
		41 490 419,25		4 327 945,09		45 818 364,34
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		184 200 000,00				184 200 000,00
Сэтл Строй ООО	755 016 449,64		2 663 316 827,68	2 926 636 599,88	491 696 677,44	
Агентский договор	30 535 913,58		18 384 025,68	4 369,98	48 915 569,28	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		87 918,35				87 918,35
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		100 216 060,34				100 216 060,34
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	875 976 093,57		2 598 407 190,03	2 881 874 649,70	592 508 633,90	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 037 544,82	1 768 031,77			269 513,05
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		49 154 034,00	44 757 580,20	44 757 580,20		49 154 034,00
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			1 024 320,00	1 024 320,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			1 024 320,00	1 024 320,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		43 585 686,45	117 441 384,86	115 222 292,72		41 366 594,31
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		28 019 285,50	78 091 787,87	80 408 548,44		30 336 046,07

Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		15 566 400,95	39 349 596,99	34 813 744,28		11 030 548,24
Экология и здоровье ООО			750 000,00	750 000,00		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			750 000,00	750 000,00		
Итого		**1 057 093 441,08**	**2 791 295 318,13**	**5 434 541 436,48**		**3 700 339 559,43**

35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора, главного бухгалтера.
Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.
Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

тыс. руб

Виды вознаграждений	1 кв.2025г.	1 кв.2024г.
Краткосрочные вознаграждения	20	20

36. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 8 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные активы и обязательства

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

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 - 2025 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.

Генеральный директор **/Еременко И.А./**

«28» апреля 2025г.