

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	39969349
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Девелопмент"	ИНН	7810759889
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 517		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

Форма по ОКУД	Коды		
Отчетная дата	0710001		
(число, месяц, год)	31	03	2025
по ОКПО	39969349		
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Девелопмент"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	5 143	9 001	30 785
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию	11501	5 143	9 001	17 126
	Строительство объектов основных средств	11502	-	-	13 659
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	89 656	2	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	55 968	43 201	25 866
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	55 968	43 201	25 866
	Итого по разделу I	1100	150 767	52 204	56 653
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	20 309 893	17 403 069	8 617 792
	в том числе:				
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12101	13 797 621	11 976 245	4 646 731
	Готовая продукция	12102	1 160 369	521 222	-

Основное производство	12103	1 689 060	1 242 759	90 793
Приобретение земельных участков под долевое строительство	12104	3 662 843	3 662 843	3 880 268
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	238 122	237 291	16 111
в том числе: НДС по приобретенным услугам	12201	238 122	237 291	16 111
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	24 168 968	23 036 065	12 929 877
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	1 401	1 377	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	2 062 206	2 299 038	1 355 939
Расчеты по налогам и сборам	12303	768	694	14 277
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	16 174	14 506	2 209
Расчеты с дольщиками	12305	22 088 419	20 720 450	11 557 452
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	47 310	5 330	674
в том числе: Касса	12501	5	-	-
Расчетные счета	12502	18 805	5 330	674
Депозитные счета	12503	28 500	-	-
Прочие оборотные активы	1260	2 057 225	1 849 635	1 024 276
в том числе: Выручка от оказания услуги заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12601	2 057 180	1 849 635	1 024 276
Расходы будущих периодов	12602	45	-	-
Итого по разделу II	1200	46 821 517	42 531 390	22 588 730
БАЛАНС	1600	46 972 285	42 583 594	22 645 383

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	186 000	186 000	186 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	187 929	168 119	132 793
	Итого по разделу III	1300	374 029	354 219	318 893
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	16 733 572	14 642 865	8 310 292
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	10 584 415	9 157 765	5 310 992
	Долгосрочные займы	14102	6 149 157	5 485 100	2 999 300
	Отложенные налоговые обязательства	1420	95 998	2	2
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	20 812 691	19 169 186	12 107 452
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	20 812 691	19 169 186	11 557 452
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14502	-	-	550 000
	Итого по разделу IV	1400	37 642 261	33 812 053	20 417 746
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	140 186	346 828	247
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	129 309	341 729	-
	Проценты по займам и кредитам	15102	10 877	5 099	247
	Кредиторская задолженность	1520	3 494 730	3 105 581	1 908 365
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 725 954	2 507 714	1 893 205
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	151 367	83 592	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	49 112	5 924	3 996
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	454	241	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	244	288	117
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	172 856	113 079	11 046
	Векселя к уплате	15207	394 743	394 743	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	358 929	483	132
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	4 962 150	4 964 430	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	15501	4 962 150	4 964 430	-
	Итого по разделу V	1500	8 955 995	8 417 322	1 908 744
	БАЛАНС	1700	46 972 285	42 583 594	22 645 383

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710002		
(число, месяц, год)			31	03	2025
по ОКПО			39969349		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	215 895	161 303
	Себестоимость продаж	2120	(115 697)	(143 989)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	100 198	17 314
	Коммерческие расходы	2210	(21 815)	-
	Управленческие расходы	2220	(37 799)	(6 967)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	40 584	10 347
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	13	-
	Проценты к уплате	2330	(4 858)	-
	Прочие доходы	2340	16 874	2 922
	Прочие расходы	2350	(26 194)	(2 929)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	26 419	10 340
	Налог на прибыль организаций	2410	(6 609)	(2 069)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(268)	(2 069)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(6 342)	-
	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	19 810	8 271

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	19 810	8 271
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
31	03	2025
39969349		
384		

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

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	186 000	-	132 793	318 893
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	186 000	-	132 793	318 893

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	8 271	8 271
	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	-	-	186 000	-	141 064	327 164
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	186 000	-	168 119	354 219
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	186 000	-	168 119	354 219

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	19 810	19 810
	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	-	-	186 000	-	187 929	374 029

Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



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

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

Коды		
0710005		
31	03	2025
по ОКПО 39969349		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	419 252	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	73 828	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступления по договорам долевого участия		270 041	-
	прочие поступления	4119	75 383	-
	Платежи - всего	4120	(2 182 670)	(1 946 952)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 111 926)	(1 917 478)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(4 640)	(1 724)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(29 082)	(841)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 677)	(22 811)
	прочие платежи	4129	(35 345)	(4 098)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 763 418)	(1 946 952)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	13	-
	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	13	-
	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	13	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 062 870	2 096 924
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 062 870	2 096 924
	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	(257 485)	(150 000)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(257 485)	(150 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 805 385	1 946 924
	Сальдо денежных потоков за период	4400	41 980	(28)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	5 330	674
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	47 310	646
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		фактические загрузки	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические загрузки	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	Изменения за период					На конец периода				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (первоначальная (переоцененная) стоимость)	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - март 2025 г.	16 716	(7 715)	-	-	-	(3 858)	-	16 716	-	(11 573)
в том числе: Сооружения	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - март 2025 г.	16 716	(7 715)	-	-	-	(3 858)	-	16 716	-	(11 573)
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	пересчета	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Права пользования активами - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	5 143	9 001	17 126
в том числе:	-	-	-
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	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				переклассифицировано	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		слисано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение		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	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение						
Запасы - всего	За январь - март 2025 г.	17 403 069	-	2 915 147	(8 323)	-	-	-	X	X	20 309 893	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - март 2025 г.	-	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - март 2025 г.	521 222	-	-	(8 293)	-	-	-	647 440	-	1 160 369	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - март 2025 г.	-	-	20	(20)	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За январь - март 2025 г.	1 242 759	-	446 301	-	-	-	-	-	-	1 689 060	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - март 2025 г.	11 976 245	-	2 468 816	-	-	-	-	(647 440)	-	13 797 621	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - март 2025 г.	3 662 843	-	-	-	-	-	-	-	-	3 662 843	-
	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 запасе, - всего	13 331 587	12 569 944	8 152 503
в том числе:			
Земельные участки, переданные в залог	3 276 925	3 478 454	3 419 492
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	9 237 370	8 479 556	4 646 340
Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ)	817 292	641 934	86 671

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Расчеты с дольщиками	За январь - март 2025 г.	1 551 264			(275 536)			1 275 728	
	За январь - март 2024 г.								
Итого	За январь - март 2025 г.	23 036 065	1 645 271	(512 368)		X	24 168 968		
	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			переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	33 812 051	3 734 212	-	-	-	-	37 546 263	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: кредиты	За январь - март 2025 г.	9 157 765	1 426 650	-	-	-	-	10 584 415	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	За январь - март 2025 г.	5 485 100	664 057	-	-	-	-	6 149 157	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	19 169 186	1 643 505	-	-	-	-	20 812 691	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	8 416 839	389 193	5 779	(214 745)	-	-	8 597 066	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	2 507 714	218 240	-	-	-	-	2 725 954	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	

авансы полученные	За январь - март 2025 г.	83 592	67 775	-	-	-	-	151 367
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За январь - март 2025 г.	6 165	43 401	-	-	-	-	49 566
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты и займы	За январь - март 2025 г.	346 828	-	5 779	(212 421)	-	-	140 186
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - март 2025 г.	113 079	59 777	-	-	-	-	172 856
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - март 2025 г.	288	-	-	(44)	-	-	244
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	4 964 430	-	-	(2 280)	-	-	4 962 150
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
векселя выданные	За январь - март 2025 г.	394 743	-	-	-	-	-	394 743
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	42 228 890	4 123 405	5 779	(214 745)	-	X	46 143 329
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	483	539 052	(180 606)	-	358 929
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	За январь - март 2025 г.	483	256	(428)	-	311
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвиденные расходы (корпус 1,2,3,4 к.н. 1170)	За январь - март 2025 г.	-	538 796	(180 178)	-	358 618
	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	11 897 608	11 139 095	7 250 236
в том числе:			
Эскроу-счета	10 551 209	9 912 803	6 084 151
Аккредитивы	674 512	425 872	757 601
Поручительства	671 887	800 421	408 484
Выданные - всего	3 276 925	3 478 454	3 386 384
в том числе:			
Залог	3 276 925	3 478 454	3 386 384

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Материальные затраты	-	412
Затраты на оплату труда	2 843	5 792
Отчисления на социальные нужды	866	1 720
Амортизация	-	-
Прочие затраты	810 749	664 254
Итого по элементам	-	672 178
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(639 147)	(521 222)
Итого расходы по обычным видам деятельности	175 311	150 956

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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



Генеральный директор

(наименование должности)

28 апреля 2025 г.

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810759889, КПП 781001001, основной государственный регистрационный номер 1197847132427.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.03.25 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	100
Всего	100	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корпус 1, строение 1, офис 517

По состоянию на 31.03.2025 г. в собственности Общества 50 земельный участок балансовой стоимостью 3 662 843 тыс. руб., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Буденного; п. Стрельна, Красносельское ш. Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 5 лет.

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

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

В 2025 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, а также общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений.

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих разрешений на строительство:

- № 78-014-0190-2022 от 13.05.2022 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1170);
- № 78-014-0199-2022 от 29.11.2022 г. (многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и пристроенными подземными гаражами (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1192);
- № 78-014-0195-2022 от 27.09.2022 г. (дошкольная образовательная организация на 280 мест на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1176);

- № 78-014-0196-2022 от 28.09.2022 г. (объект начального и среднего общего образования на 700 мест на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1175);
- № 78-014-0207-2023 от 13.04.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1188);
- № 78-014-0214-2023 от 30.06.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, пристроенным подземным гаражом (автостоянкой) на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1191);
- № 78-014-0219-2023 от 08.09.2023 г. (многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1489);
- № 78-014-0215-2023 от 14.07.2023 г. (строительство проспекта Ветеранов от проспекта Буденного до Красносельского шоссе).

Начаты передачи помещений в многоквартирных жилых домах со встроенными помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019185:1170, корпуса 1.1, 1.2, 1.3 и 1.4 (№ 78-14-14-2024 от 19.12.2024 г.)

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2025 г. – 2 человека;
- за 2024 г. – 2 человека.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Основные средства и капитальные вложения

Основные средства

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.

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

Срок полезного использования объектов основных средств 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 на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников, на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств 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.

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;
- 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 в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется способ начисления амортизации или первоначальный срок полезного использования более чем на 5% или ликвидационная стоимость более чем на 10%.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств 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 течение 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, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участника.

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,

многоэтажные 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, многоэтажные 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. Ежемесячный процент отчислений в оценочное обязательство на отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

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

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

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 (зарплата плата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относиться 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) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н в учетной политике на 2025 год были:

- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской отчетности;
- предусмотрена возможность группового учёта отдельных показателей;
- установлены правила составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности промежуточная отчетность составляется только по существенным показателям, которые изменились. Показатели, которые за отчетный период существенно не менялись, отражаются с разбивкой по кодовым строкам без их дополнительной расшифровки

- определены на основе образцов приведенных в ФСБУ 4/2023 формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений которые применяются при составлении годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности;
- закреплены отчетные периоды для составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности, 1-й квартал, полугодие, 9 месяцев отчетного года. Сроки составления промежуточной бухгалтерской отчетности — не позднее 30-го числа месяца, следующего за каждым истекшим отчетным периодом.

III. Раскрытие существенных показателей

21. Основные средства

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

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

22. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».
- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.
- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство»

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

-на 31.03.2025 г. в размере 2 062 206 тыс. руб.,

-на 31.12.2024 г. в размере 2 299 038 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 5.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

24. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала по строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса отражены:

тыс. руб.			
Наименование источника капитала	На 31.03.25г.	На 31.12.24.	На 31.12.23г.
Вклад участника в имущество Общества	186 000	186 000	186 000

В 2019 году согласно решениям единственного участника № 2/2019 от 03.10.2019г., № 3/2019 от 21.10.2019г., № 5/2019 от 19.12.2019г. были внесены вклады участника в имущество Общества в размере 1 000 тыс. руб., 10 000 тыс. руб., 175 000 тыс. руб. соответственно.

25. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 марта 2025 г. 20 812 691 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 19 169 186 тыс. руб.

26. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
1 квартал 2025 г.	1 398 813	664 057
1 квартал 2024 г.	1 556 224	540 700

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 квартал 2025 г.	257 485	-
1 квартал 2024 г.	150 000	-

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 31.03.25 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.24 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.
Займодавцы:					
ООО «Сэтл»	Руб.	31.03.2028	6 077 600	5 485 100	2 999 300
ООО «Специализированн ое общество проектного финансирования ДОМ.РФ»	Руб.	31.12.2026	71 557	-	-
Итого:	X	X	6 149 157	5 485 100	2 999 300
Кредиторы					
ПАО «Банк ВТБ»					
КС-2022/90 от	Руб.	31.12.2025	-	215 166	2 597 506

14.10.2022					
КС-2023/52 от 29.06.2023	Руб.	30.09.2027	4 358 818	4 093 722	1 877 787
КС-2023/53 от 01.08.2023	Руб.	30.12.2025	129 309	126 563	72 172
СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023	Руб.	31.03.2028	2 562 057	2 150 530	632 067
СНЛ/060423-427709 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	-	-	59 852
СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	696 749	696 749	71 607
СНЛ/060424-380142 от 19.07.2024	Руб.	30.03.2029	508 086	249 142	-
СНЛ/060424-586017 от 22.01.2024	Руб.	30.06.2028	2 458 705	1 967 622	71 607
Итого:	X	X	10 713 724	9 499 494	5 310 992
В том числе со сроком погашения до 1 года			129 309	341 729	-

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

- за 1 квартал 2025г. в сумме 96 001 тыс. руб.;
- за 1 квартал 2024г. в сумме 59 939 тыс. руб.

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

- на 31 декабря 2024 г. 3 468 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 10 104 тыс. руб.

Заем, полученный Обществом от ООО «Сэтл» по Договору Сэ-132 от 03.03.2020 г. является беспроцентным.

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 31.03.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024.
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-132 беспроцентного займа от 03.03.2020г.	403 400	995 900
ООО «Специализированное общество проектного финансирования ДОМ.РФ»	Договор ИО-03/422-24 от 26.12.2024 г.	1 309 027	-
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2022/90 от 14.10.2022 г.	-	3 966 834
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/52 от 29.06.2023 г.	771 482	1 036 578
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/53 от 01.08.2023 г.	220 691	476 563
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060424-380142 от 19.07.2024 г.	1 701 914	2 459 142
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060424-586017 от 22.01.2024 г.	2 808 795	3 299 878
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023 г.	2 347 943	2 759 470
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427709 от	-	250 000

	20.10.2023 г.		
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023 г.	3 251	3 251
Итого	X	9 566 503	15 247 616

27. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

тыс. руб.

Показатели	1 квартал 2025 года	1 квартал 2024 года
Размещено на депозитных счетах	28 500	-
Возвращено с депозитных счетов	-	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	28 500	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 328	-

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.03.2025 г. в сумме 28 500 тыс. руб;
- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.

28. Информация, связанная с полученными выданными обеспечениями

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

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

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

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

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 1, уч.16 (1170)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 2, уч.6 (1192)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 3, уч.12 (1188)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 4, уч.5 (1191)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), Очередь 5, уч.3 (1489)
Стрельна, Квартал 1 (Дворцовый фасад), СОШ (700м), уч. 10 (1175)
Стрельна, Квартал 2, ДОО (315м), уч. 19 (2262)

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 следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		1 квартал 2025 года	1 квартал 2024 года
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	26 419	10 340
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	26 419	10 340
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:	(6 605)	(2 068)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25, 20% (п.1.1 * 20%)	(6 605)	(2 068)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(5)	(1)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(6 610)	(2 069)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	(6 342)	-
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(6 342)	-
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	268	2 069

30. Кредиторская задолженность

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

31. Прочие обязательства

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

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

- на 31 марта 2025г. 4 962 150 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024. 4 964 430 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 заказчика-застройщика.

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.03.2025г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 1 кв. 2025г.		С начала строительства	в т.ч. в 1 кв. 2025г.
Стрельна, Квартал 1, Очередь 1, уч. 16 (1170)	385 974	-	385 974	335 930	-
Стрельна, Квартал 1, Очередь 2, уч. 6 (1192)	664 995	41 626	664 995	443 100	27 718
Стрельна, Квартал 1, Очередь 3, уч. 12 (1188)	404 167	17 589	404 167	367 200	15 980
Стрельна, Квартал 1, Очередь 4, уч. 5 (1191)	433 798	85 416	433 798	377 159	28 834
Стрельна, Квартал 1, Очередь 5, уч. 3 (1489)	168 246	62 914	168 246	139 870	34 873
Итого	2 057 180	207 545	2 057 180	1 663 259	107 405

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	1 квартал 2025 г.	1 квартал 2024 г.
Услуги застройщика	207 545	161 303
Реализация квартир и нежилых помещений	8 350	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	215 895	161 303

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	1 квартал 2025 г.	1 квартал 2024 г.
Услуги застройщика	107 404	143 989
Реализация квартир и нежилых помещений	8 293	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	115 697	143 989

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.	
	1 квартал 2025 г.	1 квартал 2024 г.

	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	16 817	16 817	2 922	2 922
Доходы от (расходы) от продажи земельных участков	-	-	-	-
Доходы (расходы) от продажи запасов, приобретенных у других лиц	20	20	-	-
Штрафы за нарушение условий договоров	17	-	-	-
Оценка имущества	-	-	-	-
Прочие доходы и расходы	20	19	-	7
Расходы на благотворительность	-	-	-	-
Расходы, связанные с получением кредитов	-	450	-	-
Налоги и сборы	-	88	-	-
Расходы после сдачи объекта строительства	-	8 800	-	-
Итого	16 874	26 194	2 922	2 929

35. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Актив»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
Благотворительный фонд Максима Шубарева	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)	
ООО «ИТТ»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)	
ООО «Московское шоссе13»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 1 квартал 2025 года.

ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми» (в стадии ликвидации)
ООО «Сэтл ТЕХ»

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 1 квартал 2025 года.

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

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

Информация о денежных потоках организации с основным обществом

						тыс. руб.
Наименование показателя	Код	За отчетный период (1 квартал 2025 г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За предыдущий отчетный период (1 квартал 2024 г.)	Из графы 5, в том числе, по основному обществу	
1	2	3	4	5	6	
Денежные потоки от финансовых операций						
Поступления - всего	4310	2 062 870	592 500	2 096 924	540 700	
В том числе	4311	2 062 870	592 500	2 096 924	540 700	
Получение кредитов и займов						
Платежи - всего	4320	(257 485)	-	(150 000)	-	
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 805 385	592 500	1 946 924	540 700	
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	41 980	592 500	(28)	540 700	

Обществом все расчеты со связанными сторонами в 2025-2024гг. осуществлялись денежными средствами, безналичной формой расчетов. Сроки завершения (осуществления) операций со связанными сторонами установлены заключенными договорами генерального подряда, договорами выполнения работ, оказания услуг, договорами займа и прочими договорами.

Информация об операциях Общества со связанными сторонами в 2025 году и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 31.03.2025г. представлена в таблице:

руб.

Контрагенты	Сальдо на начало 01.01.2025 г.		Обороты за 1 квартал 2025 г.		Сальдо на 31.03.2025 г.	
Договоры.Предмет договора	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
ИК Сэтл		32 003,64		5 705,15		37 708,79

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 1 квартал 2025 года.

Агентские услуги	32 003,64		5 705,15	37 708,79
Петербургская Недвижимость КБ ООО	2 938 262,00	2 798 262,00	84 000,00	224 000,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	140 000,00		73 500,00	213 500,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	2 798 262,00	2 798 262,00	10 500,00	10 500,00
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	53 862 090,00	16 058 640,00	20 855 686,00	58 659 136,00
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)	188 160,00	713 640,00	559 796,00	34 316,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	53 673 930,00	6 950 000,00	10 600 890,00	57 324 820,00
Сэтл Инвест ООО	11 000 000,00			11 000 000,00
Агентский договор	11 000 000,00			11 000 000,00
Сэтл Инвест Специализированный застройщик ООО	98 852 697,22	8 374 000,00	8 350 000,00	98 828 697,22
Агентский договор	98 852 697,22	8 350 000,00	8 350 000,00	98 852 697,22

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 1 квартал 2025 года.

Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			24 000,00		24 000,00	
Сэтл ООО		5 485 100 000,00		592 500 000,00		6 077 600 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		5 485 100 000,00		592 500 000,00		6 077 600 000,00
Сэтл Строй ООО	20 245 919,07		2 017 615 673,29	2 473 793 297,97		435 931 705,61
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	13 090 181,70		12 768 603,44	12 475 512,61	13 383 272,53	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		262 889 417,36		107 351 359,21		370 240 776,57
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		54 928,29				54 928,29
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	430 706 853,17		1 744 281 812,38	2 141 463 419,42	33 525 246,13	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)		60 163 886,28	157 752 713,80	112 263 542,87		14 674 715,35
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		30 000,00				30 000,00
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		100 412 883,87	102 812 543,67	100 239 463,86		97 839 804,06
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			1 265 220,00	1 265 220,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			1 265 220,00	1 265 220,00		

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности
за 1 квартал 2025 года.

ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		259 570 783,90	30 337 124,72	95 381 703,18		324 615 362,36
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		169 618 211,46	23 077 230,38	63 179 239,43		209 720 220,51
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		89 952 572,44	7 259 894,34	32 202 463,75		114 895 141,85
Экология и здоровье ООО		30 271 452,71		3 200 000,00		33 471 452,71
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		30 271 452,71				30 271 452,71
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с заказчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)				3 200 000,00		3 200 000,00
Итого		5 921 406 370,40	2 076 523 920,01	3 195 510 612,30		7 040 393 062,69

Информация об операциях Общества со связанными сторонами в 2024 году и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 31.03.2024г. представлена в таблице:

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2024 г.		Обороты за 1 квартал 2024 г.		Сальдо на 31.03.2024 г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры.Предмет договора Счет						
ИК Сэтл		11 203,79		4 012,26		15 216,05
Агентские услуги		11 203,79		4 012,26		15 216,05
Петербургская Недвижимость КБ ООО		70 000,00				70 000,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		70 000,00				70 000,00
ПНПро ООО		50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000,00

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

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		27 567 885,59	8 701 785,59	12 508 500,00		31 374 600,00
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		91 785,59	91 785,59			
Получение прав на 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)		21 000,00	60 000,00	48 000,00		9 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		27 455 100,00	4 050 000,00	7 210 500,00		30 615 600,00
Сэтл Инвест ООО		11 000 000,00				11 000 000,00
Агентский договор		11 000 000,00				11 000 000,00
Сэтл ООО		2 999 300 000,00		540 700 000,00		3 540 000 000,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2 999 300 000,00		540 700 000,00		3 540 000 000,00
Сэтл Строй ООО	76 770 984,25		1 125 141 663,99	1 209 264 164,39		7 351 516,15
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	455 153,88		1 701 365,30	4 369,98	2 152 149,20	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		158 780 382,36		35 800 783,38		194 581 165,74
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		25 122,02				25 122,02
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	311 004 684,88		1 047 911 594,72	1 080 445 472,62	278 470 806,98	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)				11 234 483,10		11 234 483,10
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 544 780,00	2 514 780,00			30 000,00

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

Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	73 338 570,13	73 013 923,97	81 779 055,31	82 103 701,47
Сэтл Эстейт ООО 7718666520		1 030 920,00	1 030 920,00	
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		1 030 920,00	1 030 920,00	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	65 866 130,44	96 362 916,36	108 993 655,82	78 496 869,90
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)	42 779 495,00	65 753 673,41	79 296 505,68	56 322 327,27
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	23 086 635,44	30 609 242,95	29 697 150,14	22 174 542,63
Итого	3 027 094 235,57	1 231 337 285,94	1 872 576 252,47	3 668 333 202,10

36. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

тыс. руб.			
№ п/п	Виды вознаграждений	1 квартал 2025 г.	1 квартал 2024 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	5	1
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

37. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**Оценочные обязательства**

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

Условные обязательства и активы

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

38. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

39. 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

И.А. Еременко

«28» апреля 2025 г.

