

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "Специализированный застройщик "Остров Сити"	по ОКПО	42317828
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7810781309
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения		
197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 612		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "Специализированный застройщик "Остров Сити"	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
Единица измерения тыс. руб.		30	09	2025
	по ОКПО	42317828		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	412	597	844
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		412	597	844
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	59 566	65 050	55 882
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		14 773	21 047	43 389
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		6 144	6 561	7 149
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		38 649	37 442	5 344
	Инвестиционная недвижимость	1160	2 036	2 088	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		2 036	2 088	-
	Финансовые вложения	1170	3 105 100	-	-
	в том числе:				

Паи и акции		-	-	-
Долговые ценные бумаги		-	-	-
Предоставленные займы		3 105 100	-	-
Вклады по договору простого товарищества		-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	338 459	4 283	20 962
Прочие внеоборотные активы	1190	124	38 282	-
в том числе:				
Расходы будущих периодов		124	38 282	-
Итого по разделу I	1100	3 505 696	110 300	77 688
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	22 744 078	23 125 590	12 156 209
в том числе:				
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		13 032 935	16 601 197	8 067 136
Готовая продукция		2 650 355	-	-
Основное производство		82 994	245 399	142 205
Приобретение земельных участков под строительство		6 977 794	6 278 994	3 946 868
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	44 285	39 895	24 970
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		420	420	-
НДС по приобретенным НМА		-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ		206	200	329
НДС по приобретенным услугам		43 659	39 275	24 641
НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
НДС при строительстве ОС		-	-	-
НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	19 953 790	22 797 694	22 786 044
в том числе:				
Краткосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		11 507	2	-
Краткосрочные Прочие		-	-	-
Расчеты с дольщиками		16 872 678	18 980 857	18 683 012
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 778 258	3 704 920	4 047 451
Расчеты с покупателями и заказчиками		241 564	13 778	1 536
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		35 077	76 372	39 032
Расчеты по налогам и сборам		1 167	-	14 217
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
Сальдо по ЕНС		13 539	21 765	15 013
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
в том числе:				
Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
Предоставленные займы		-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 479	24 065	833
в том числе:				
Касса		3	62	-
Расчетные счета		11 368	24 003	833

	Переводы в пути		108	-	-
		1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	2 217 360	2 567 480	1 572 445
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		48 373	26 978	89 446
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		2 168 987	2 540 502	1 482 999
	Итого по разделу II	1200	44 970 991	48 554 724	36 540 502
	БАЛАНС	1600	48 476 687	48 665 025	36 618 190

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 947 924	359 295	226 036
	Итого по разделу III	1300	5 948 024	359 395	226 136
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	17 206 421	14 046 751	17 297 942
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		14 530 521	10 034 454	15 552 102
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	-	-
	Долгосрочные займы		2 675 900	3 953 400	1 704 350
	Проценты по долгосрочным займам		-	58 897	41 490
	Отложенные налоговые обязательства	1420	311 309	4 144	20 869
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	6 239	6 190	6 738
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		6 239	6 190	6 738
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17 523 970	14 057 085	17 325 549
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	658 313	11 496	103 848
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам		645 808	839	103 848
	Проценты по долгосрочным займам		12 505	10 656	-
	Кредиторская задолженность	1520	4 187 411	2 206 498	279 129
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 401 123	2 046 779	259 534
	Расчеты с покупателями и заказчиками		240 454	33 439	-
	Расчеты по налогам и сборам		42 789	5 774	561
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		77 873	1 249	3
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		679	243	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда		88	66	62
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-

	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 424 405	118 948	18 969
	Обязательство по аренде	1520	216	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	88 158	77	64
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		-	77	64
	Резервы предстоящих расходов прочие		88 158	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	20 070 594	32 030 473	18 683 463
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		20 070 594	32 029 974	18 683 012
	Расчеты по аренде		-	499	451
	Итого по разделу V	1500	25 004 693	34 248 544	19 066 505
	БАЛАНС	1700	48 476 687	48 665 025	36 618 190

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.

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

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

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
42317828		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	7 103 922	832 370
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		6 504 533	832 328
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		599 389	-
	Себестоимость продаж	2120	(848 008)	(549 711)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(389 878)	(549 711)
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		(458 131)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 255 914	282 659
	Коммерческие расходы	2210	(211 451)	-
	Управленческие расходы	2220	(117 209)	(14 271)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 927 254	268 388
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 103	2 911
	в том числе:			
	Проценты по депозитам		14 097	2 911
	Проценты по договору банковского счета		6	-
	Проценты к уплате	2330	(264 608)	(126 314)
	в том числе:			
	Проценты по займам		(262 734)	-
	Проценты по кредитам		(1 869)	(126 313)
	Процентные расходы по аренде		(5)	(1)
	Прочие доходы	2340	41 420	34 092
	в том числе:			
	Доходы, связанные с компенсацией затрат		19 636	34 086
	Сдача имущества в аренду или субаренду		15 039	6
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		6 743	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Прочие доходы		2	-
	Прочие расходы	2350	(156 551)	(35 579)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с компенсацией затрат		(22 270)	(34 086)
	Расходы, после сдачи объекта строительства		(488)	(14)
	Амортизация		(1 214)	(56)
	Налоги и сборы		(34)	(1)
	Отчисления в оценочные резервы		(51 403)	-
	Доходы в виде ст-ти материалов (иного имущ), получ-ых при демонтаже,разборке при ликвид.ОС		(3 809)	-
	Стоимость переданных безвозмездно иного имущества и имущественных прав		(73 634)	-
	Иная операционная деятельность		(1 770)	(1 254)
	Штрафы, пени, неустойки		(1 929)	(168)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	5 561 618	143 498
	Налог на прибыль организаций	2410	27 010	(28 701)

	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(28 720)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	27 010	19
	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	5 588 628	114 797

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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	5 588 628	114 797
	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)

29 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
42317828		
384		

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

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	114 797	114 797
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	340 833	340 933
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	359 295	359 395
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	359 295	359 395

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	5 588 628	5 588 628
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	5 947 924	5 948 024

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

29 октября 2025 г.



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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
42317828		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	5 298 877	870
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1 347 538	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	19 819	50
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	Поступление по договорам ДДУ		3 918 430	-
	прочие поступления	4119	13 090	820
	Платежи - всего	4120	(5 427 531)	(6 229 003)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(4 018 548)	(4 268 039)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 116)	(1 549)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(402 230)	(1 117 801)
	налога на прибыль организаций	4124	(12 719)	(32 775)
	налог на имущество		(13 783)	(151)
	земельный налог		(115 064)	(2 775)
	прочие платежи	4129	(863 071)	(805 913)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(128 654)	(6 228 133)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 598	2 911
	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	2 598	2 911
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(3 105 100)	-
	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	(3 105 100)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 102 502)	2 911
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	5 005 085	8 122 505
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	5 005 085	8 122 505
	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 - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 786 516)	(1 897 350)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 786 516)	(1 897 350)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 218 569	6 225 155
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(12 587)	(67)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	24 065	833
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	11 478	766
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		стисано		амортизация	обесценение	пересчетная		первоначальная (пересчетная) стоимость
		первоначальная (пересчетная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (пересчетная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	первоначальная (пересчетная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересчетная) стоимость
Нематериальные активы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	1 091	(494)	-	-	-	(185)	-	-	1 091
в том числе:	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За январь - сентябрь 2025 г.	1 091	(494)	-	-	-	(185)	-	-	1 091
из них исключительные права	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

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

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

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода					
		На начало года		Изменения за период				На конец периода		Изменения за период			
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	сплано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	30 558	(9 512)	-	(10 070)	6 261	(2 464)	-	-	-	-	20 487	(5 714)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За январь - сентябрь 2025 г.	15 505	(2 234)	-	-	-	(386)	-	-	-	-	15 505	(2 520)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За январь - сентябрь 2025 г.	421	(246)	-	-	-	(31)	-	-	-	-	421	(277)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За январь - сентябрь 2025 г.	7 161	(3 233)	-	(2 600)	1 450	(1 034)	-	-	-	-	4 561	(2 817)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	7 471	(3 769)	-	(7 470)	4 811	(1 013)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	2 100	(12)	-	-	-	(52)	-	-	-	-	2 100	(64)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - сентябрь 2025 г.	2 100	(12)	-	-	-	(52)	-	-	-	-	2 100	(64)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		На начало года		Изменения за период		На конец периода		Изменения за период	
		фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	сплано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	7 660	(1 069)	-	-	-	-	7 660	(1 516)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	3 105 100	-	-	-	-	-	3 105 100	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленный займ	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	3 105 100	-	-	-	-	-	3 105 100	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	3 105 100	-	-	-	-	-	3 105 100	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 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		затраты	Исписано			Изменения за период			На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
								фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	23 125 590	-	10 288 322	(10 669 834)	-	-	X	X	22 744 078	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	86	(86)	-	-	-	-	-	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	2 650 355	-	2 650 355	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки	За январь - сентябрь 2025 г.	6 278 934	-	4 968 800	(4 270 000)	-	-	-	-	6 977 794	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - сентябрь 2025 г.	16 801 197	-	5 163 437	(6 399 748)	-	-	(2 331 951)	-	13 032 935	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Основное производство	За январь - сентябрь 2025 г.	245 399	-	155 999	-	-	-	(318 404)	-	82 994	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	11 917 254	22 922 857	11 758 491
в том числе:	-	-	-
Земельные участки	1 949 060	6 134 482	3 802 356
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (в соответствии с ФЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся ЖК на земельных участках переданных в залог.)	9 968 194	16 551 363	7 959 135

Основное производство (в соответствии с ФЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся СОШ, ДОО и прочих объектов на земельных участках переданных в залог.)		237 012	
---	--	---------	--

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Расчеты по ЕНС	За январь - сентябрь 2025 г.	21 765	-	-	-	(8 226)	-	-	-	13 539	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по причитающимся процентам	За январь - сентябрь 2025 г.	2	-	11 505	-	-	-	-	-	11 507	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	22 797 424	-	2 592 453	-	(5 436 087)	-	-	X	19 953 790	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило			списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	13 994 044	4 496 116	-	(1 277 500)	-	-	17 212 660
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты по аренде	За январь - сентябрь 2025 г.	6 190	49	-	-	-	-	6 239
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	10 034 454	4 496 067	-	-	-	-	14 530 521
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	3 953 400	-	-	(1 277 500)	-	-	2 675 900
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	2 217 994	4 991 673	-	(218 155)	-	-	4 845 940
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	2 046 779	529 234	-	(174 890)	-	-	2 401 123
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	33 439	213 069	-	(6 054)	-	-	240 454
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	118 948	1 268 246	-	(37 211)	-	-	1 424 405
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За январь - сентябрь 2025 г.	-	216	-	-	-	-	216
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За январь - сентябрь 2025 г.	11 496	648 817	-	-	-	-	658 313
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	5 774	37 015	-	-	-	-	42 789
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За январь - сентябрь 2025 г.	1 249	76 624	-	-	-	-	77 873
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - сентябрь 2025 г.	243	436	-	-	-	-	679
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	66	22	-	-	-	-	88
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	16 212 038	9 487 789	-	(1 495 655)	-	22 058 600
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-

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 - сентябрь 2025 г.	77	1 005 041	916 979	-	88 139
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Оценочные обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство	За январь - сентябрь 2025 г.	-	1 004 866	(916 708)	-	88 158
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	77	175	(271)	-	(19)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	7 756 406	7 001 684	10 980 373
в том числе:			
Аккредитивы	606 497	288 149	601 296
Экспроу-счета	7 149 909	5 213 555	10 379 077
Поручительство	-	700 000	-
Залог	-	700 000	-
Обеспечительный платеж	-	99 979	-
Выданные - всего	35 738 492	53 737 243	52 122 375
в том числе:			
Поручительство	-	-	3 405
Залог	35 038 492	53 037 243	48 717 375
Обеспечительный платеж	700 000	700 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	82	35
Затраты на оплату труда	1 857	1 616
Отчисления на социальные нужды	551	547
Амортизация	187	-
Прочие затраты	718 194	565 966
Итого по элементам	720 872	568 164
Изменение остатков (приrost [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	455 797	(4 182)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 176 669	563 982

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 9 месяцев 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Остров Сити"

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 30.09.2025г:

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

6 человек на 30.09.2025
1 человек на 31.12.2024;

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 9 месяцев 2025 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 29.12.2024г. № 5.

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

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

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

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

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

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

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

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

9. Прочие внеоборотные активы

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

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

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы;

- расходы на формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с учетом суммы НДС, подлежащей включению в стоимость расходов на строительство таких объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам»;

- расходы на формирование стоимости объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

12. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

14. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

15. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом 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 платя управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относятся в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

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

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 учета 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, инвестиционная недвижимость

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

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

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

22. Запасы

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

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

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со 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 30 сентября 2025 года 2 778 258 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 3 704 920 тыс. руб.

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

23. Дебиторская задолженность

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

24. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

25. Долгосрочные обязательства

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

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

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

- на 30 сентября 2025 г. 6 239 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024 г. 6 190 тыс. руб.

26. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025г.	4 798 223	-
9 месяцев 2024г.	4 885 205	1 339 950

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025г.	302 156	1 277 500
9 месяцев 2024г.	-	-

тыс. руб.

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

тыс. руб.				
Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:	
			на 30.09.25г.	на 31.12.24г.
Кредиторы:				
ПАО «Сбербанк»	руб.	11.07.2028	13 530 521	9 732 298
ПАО «Сбербанк»	руб.	26.05.2026	-	302 156
ПАО «Сбербанк»	руб.	11.07.2028	1 000 000	-
Итого:	Х	Х	14 530 521	10 034 454

тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-
Заимодавцы:				
ООО «Сэтл»	руб.	31.12.2026	175 900	1 269 200
ООО «Сэтл Групп»	руб.	12.01.2029	500 000	500 000
	руб.	14.03.2027	2 000 000	2 000 000
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	руб.	31.12.2026	-	184 200
Итого:	X	X	2 675 900	3 953 400
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-

Выполнения обязательств Организации по кредитному договору № 550B006QR от 12.07.2022, № 550B01BTI от 06.08.2025 с ПАО «Сбербанк России» обеспечено залогом земельных участков и имущественных прав на строящиеся жилые и нежилые помещения.

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

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

- за 9 месяцев 2024г. в сумме 725 547 тыс. руб.
- за 9 месяцев 2024г. в сумме 1 041 955 тыс. руб.

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

- на 30 сентября 2025 г. 635 690 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 66 949 тыс. руб.

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

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 30.09.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B006QR от 12.07.2022	10 218 059	10 267 702
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B00L63 от 09.08.2023	2 200 000	1 897 844
ПАО «Сбербанк России»	Дог. № 550B01BTI от 06.08.2025	2 500 000	-
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-103 от 18.06.2020	3 874 100	2 280 800
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-129 от 26.12.2019	1 050 000	1 050 000
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-160 от 19.11.2020	100 000	100 000
ООО «Сэтл»	Дог займа № СЭ-168 от 15.12.2020	845 800	845 800
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	Дог займа № 2021-12-08 от 12.08.2021	-	-
Итого	X	20 787 959	16 442 146

27. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.	
	9мес.2025 год	9мес.2024 год
Размещено на депозитных счетах	3 761 000	2 731 500
Возвращено с депозитных счетов	3 761 000	2 731 500
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	2 607	2 911

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.09.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;

- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;

28. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

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

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

По состоянию на 30.09.2025г. в обеспечение обязательств по кредитным договорам и договорам купли-продажи земельных участков Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

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

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

29. Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 25%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 9 месяцев 2025г. следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		9мес.2025год	9мес.2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	5 561 618	143 498
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	5 561 618	143 498
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(1 390 405)	(28 700)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 25, 20%)	(1 390 405)	(28 700)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	1 417 415	(1)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	27 010	(28 701)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	(27 010)	(19)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(27 010)	(19)
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	0	(28 720)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

30. Кредиторская задолженность

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

31. Прочие обязательства

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

32. Расходы по обычным видам деятельности

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

33. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.09.25г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. на 30.09.25г.		С начала строительства	в т.ч. на 30.09.25г.
23 линия В.О., 2/Масляный канал, Очередь (:1739), Корпус	1 603 483	662 506	1 603 483	890 934	218 698
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 1	1 086 358		289 259	761 517	
Уральская, 23-25, Очередь (:1935), Корпус 2	513 167		276 244	359 722	
Итого	3 203 008	662 506	2 168 987	2 012 173	218 698

тыс. руб.

34. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

ООО «Моритц»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (9мес. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За отчетный период (9мес. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4	5	6
4310	Поступления – всего	5 005 085	128 600	8 122 505	1 237 300
4311	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	5 005 085	128 600	8 122 505	1 237 300
4320	Платежи – всего	(1 786 516)	(1 300 000)	(1 897 350)	(1 897 350)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 786 516)	(1 300 000)	(1 897 350)	(1 897 350)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	3 218 569	(1 171 400)	3 835 406	(660 050)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(12 587)	(1 171 400)	1 999 617	(660 050)

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

За 9 месяцев 2025г.

тыс.руб.

Контрагенты	Сальдо на на 01.01.2025г.	Обороты за 9 месяцев 2025г.	Сальдо на 30.09.2025г.
-------------	---------------------------	-----------------------------	------------------------

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ИК Сэтл		62		115		177
		62		115		177
Остров Сити ООО		18 943	11 973			6 970
		18 943	11 973			6 970
Петербургская Недвижимость КБ ООО		2 162	2 198	116		79
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)				79		79
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		215	215			
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			37	37		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		1 947	1 947			
ПНПро ООО		25	425	525		125
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25	425	525		125
Сэтл Групп ООО		2 510 853	380 334	388 992		2 519 511
		10 656	335 652	337 501		12 505
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2 500 000				2 500 000
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45	45		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			35 450	35 450		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		197	1 807	1 615		6
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			2 880	2 880		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			4 500	11 500		7 000
Сэтл Московское шоссе СЗ ООО			1 011 507		1 011 507	
			11 507		11 507	
Заём (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)			1 000 000		1 000 000	
Сэтл ООО		1 269 200	3 405 100	206 700	1 929 200	
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 269 200	1 300 000	206 700		175 900

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)			2 105 100		2 105 100	
Сэтл Сити ООО		3 500	3 500			
Покупка нежилых помещений (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		900	900			
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 600	2 600			
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		243 097	248 069	4 971		
		58 897	63 869	4 971		
Займ (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		184 200	184 200			
Сэтл Строй ООО	2 342 921		8 248 788	8 586 588	2 005 120	
	75 519		14 126	55 320	34 325	
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-продавец)			6 532		6 532	
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				39		39
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			1 949		1 949	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	2 300 310		8 092 323	8 396 957	1 995 676	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		32 908	133 858	134 273		33 324
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			3 771	3 771		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			3 771	3 771		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		53 003	119 587	322 463		255 879
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		45 057	88 230	230 247		187 075
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		7 946	31 357	92 215		68 804
Экология и здоровье ООО				32 890		32 890
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				32 890		32 890
Итого		1 757 924	13 435 252	9 547 131	2 130 197	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

За 9 месяцев 2024г.

тыс.руб.

Контрагенты	Сальдо на на 01.01.2024г.		Обороты за 9 месяцев 2024г.		Сальдо на 30.09.2024г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ИК Сэтл		21		22		43
		21		22		43
Остров Сити ООО		18 943				18 943
		18 943				18 943
Петербургская Недвижимость КБ ООО		45	135	135		45
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга- заказчик)		45	135	135		45
ПНПро ООО		50	250	225		25
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга- лицензиат, сублицензиат)		50	250	225		25
Сэтл Групп ООО		125	195 356	2 228 604		2 033 373
			161 393	194 754		33 361
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга- принципал)		92	92			
Заём (юридическое лицо Холдинга- заёмщик)				2 000 000		2 000 000
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга- лицензиат, сублицензиат)			34	34		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			21 750	21 750		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		33	207	186		12
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			2 880	2 880		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			9 000	9 000		
Сэтл ООО		1 520 150	1 897 350	1 237 300		860 100
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 520 150	1 897 350	1 237 300		860 100
Сэтл Сити ООО		3 500				3 500
Покупка нежилых помещений (юридическое лицо Холдинга- покупатель)		900				900

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Остров Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 600				2 600
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		225 690		14 506		240 196
		41 490		14 506		55 996
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		184 200				184 200
Сэтл Строй ООО	755 016		7 614 963	7 160 255	1 209 724	
	30 536		33 266	37	63 765	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		88				88
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		100 216				100 216
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	875 976		7 445 656	7 025 945	1 295 687	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2 038	1 768			270
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		49 154	134 273	134 273		49 154
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			3 073	3 073		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			3 073	3 073		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		43 586	455 430	483 587		71 742
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		28 019	313 531	342 801		57 289
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		15 566	141 899	140 786		14 453
Экология и здоровье ООО			750	750		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			750	750		
Итого		1 057 093	10 167 307	11 128 456		2 018 243

35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

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

тыс. руб

Виды вознаграждений	9мес.2025г.	9мес.2024г.
Краткосрочные вознаграждения	61	59

36. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

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

Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют на 30.09.2025г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

37. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

В 2022 - 2025 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую

экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

38. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



/Еременко И.А./

«29» октября 2025г.