

# Бухгалтерская отчетность за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Проект" по ОКПО 43351313

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7810787614

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, внутригородская территория муниципальный округ Черная речка, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 522

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит  
ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН 7816009025

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН 1147847543601

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

## Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Проект" по ОКПО 43351313

Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ 384

Форма по ОКУД 0710001

Отчетная дата (число, месяц, год) 30 09 2025

| Пояснения | Наименование показателя                                               | Код  | На 30 сентября 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                                          |      |                        |                       |                       |
|           | <b>I. Внеоборотные активы</b>                                         |      |                        |                       |                       |
|           | Гудвил                                                                | 1105 | -                      | -                     | -                     |
|           | Нематериальные активы                                                 | 1110 | -                      | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                                       | 1130 | -                      | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                                         | 1140 | -                      | -                     | -                     |
|           | Основные средства                                                     | 1150 | 20 845                 | 131 418               | 275 976               |
|           | в том числе:                                                          |      |                        |                       |                       |
|           | Основные средства, пригодные к использованию                          |      | 20 845                 | 131 418               | 275 976               |
|           | Инвестиционная недвижимость                                           | 1160 | 19 627 227             | 1 889 914             | 2 500 590             |
|           | в том числе:                                                          |      |                        |                       |                       |
|           | Инвестиционная недвижимость                                           |      | 19 627 227             | 1 889 914             | 2 500 590             |
|           | Финансовые вложения                                                   | 1170 | -                      | -                     | -                     |
|           | Отложенные налоговые активы                                           | 1180 | 272 525                | 196 259               | 9 325                 |
|           | Прочие внеоборотные активы                                            | 1190 | -                      | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу I                                                    | 1100 | 19 920 597             | 2 217 591             | 2 785 891             |
|           | <b>II. Оборотные активы</b>                                           |      |                        |                       |                       |
|           | Запасы                                                                | 1210 | 26 246 469             | 45 264 725            | 30 820 723            |
|           | в том числе:                                                          |      |                        |                       |                       |
|           | Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам |      | 7 714 743              | 10 161 910            | 6 429 108             |
|           | Материалы                                                             |      | 328                    | -                     | -                     |
|           | Товары                                                                |      | 28 241                 | 26 044                | 74                    |

|   |                                                                                                    |      |            |            |            |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------------|------------|
|   | Готовая продукция                                                                                  |      | 1 825 274  | 560 747    | -          |
|   | Основное производство                                                                              |      | 98 718     | 58 460     | 204 087    |
| 1 | Приобретение земельных участков под строительство                                                  |      | 16 579 165 | 34 457 564 | 24 187 454 |
|   | Долгосрочные активы к продаже                                                                      | 1215 | -          | -          | -          |
|   | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                                          | 1220 | 24 197     | 15 360     | 43 461     |
|   | в том числе:                                                                                       |      |            |            |            |
|   | НДС по приобретенным ОС                                                                            |      | -          | -          | 7 091      |
|   | НДС по приобретенным МПЗ                                                                           |      | 4 537      | 5 194      | -          |
|   | НДС по приобретенным услугам                                                                       |      | 19 660     | 10 166     | 36 370     |
|   | Дебиторская задолженность                                                                          | 1230 | 7 853 139  | 10 922 243 | 11 314 943 |
|   | в том числе:                                                                                       |      |            |            |            |
|   | Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам                                  |      | 3 133      | 1 529      | -          |
|   | Расчеты с дольщиками                                                                               |      | 5 570 348  | 9 174 509  | 9 514 226  |
|   | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                                              |      | 2 213 765  | 1 665 753  | 1 760 369  |
|   | Расчеты с покупателями и заказчиками                                                               |      | 6 531      | 1 841      | 1 209      |
|   | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                                         |      | 46 911     | 55 404     | 39 139     |
|   | Расчеты по налогам и сборам                                                                        |      | -          | 21 001     | -          |
|   | Сальдо по ЕНС                                                                                      |      | 12 451     | 2 206      | -          |
|   | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                                         | 1240 | 15 000     | 15 000     | -          |
|   | в том числе:                                                                                       |      |            |            |            |
| 1 | Предоставленные займы                                                                              |      | 15 000     | 15 000     | -          |
|   | Денежные средства и денежные эквиваленты                                                           | 1250 | 114 990    | 124 820    | 900        |
|   | в том числе:                                                                                       |      |            |            |            |
|   | Касса                                                                                              |      | 3          | 15         | -          |
|   | Расчетные счета                                                                                    |      | 83 987     | 1 305      | 900        |
|   | Депозитные счета                                                                                   |      | 31 000     | 123 500    | -          |
|   | Прочие оборотные активы                                                                            | 1260 | 1 008 651  | 1 404 011  | 1 029 663  |
|   | в том числе:                                                                                       |      |            |            |            |
|   | Расходы будущих периодов                                                                           |      | 12 793     | 11 414     | 21 001     |
|   | Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка |      | 995 858    | 1 392 597  | 1 008 662  |
|   | Итого по разделу II                                                                                | 1200 | 35 262 446 | 57 746 159 | 43 209 690 |
|   | <b>БАЛАНС</b>                                                                                      | 1600 | 55 183 043 | 59 963 750 | 45 995 581 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | На 30 сентября<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                                       |      |                           |                          |                          |
|           | <b>III. Капитал</b>                                                                 |      |                           |                          |                          |
|           | Уставный капитал                                                                    | 1310 | 100                       | 100                      | 100                      |
|           | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | -                         | -                        | -                        |
|           | Накопленная дооценка внеоборотных активов                                           | 1340 | -                         | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без накопленной дооценки)                                       | 1350 | -                         | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                                   | 1360 | -                         | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                                        | 1370 | 869 892                   | 104 371                  | 140 525                  |
|           | Итого по разделу III                                                                | 1300 | 869 992                   | 104 471                  | 140 625                  |
|           | <b>IV. Долгосрочные обязательства</b>                                               |      |                           |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1410 | 2 968 568                 | 6 188 866                | 10 408 615               |
|           | в том числе:                                                                        |      |                           |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты                                                                |      | 2 820 568                 | 6 040 866                | 7 384 065                |
|           | Долгосрочные займы                                                                  |      | 148 000                   | 148 000                  | 3 024 550                |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                                  | 1420 | 223 201                   | 95 738                   | 9 076                    |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1430 | -                         | -                        | -                        |
|           | Прочие долгосрочные обязательства                                                   | 1450 | -                         | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV                                                                 | 1400 | 3 191 769                 | 6 284 604                | 10 417 691               |
|           | <b>V. Краткосрочные обязательства</b>                                               |      |                           |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1510 | 3 439 590                 | 3 459 762                | 35 624                   |
|           | в том числе:                                                                        |      |                           |                          |                          |
|           | Краткосрочные займы                                                                 |      | 3 420 750                 | 3 429 950                | -                        |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам                                                   |      | 18 840                    | 29 812                   | 35 624                   |
|           | Кредиторская задолженность                                                          | 1520 | 37 194 921                | 36 177 359               | 25 887 072               |
|           | в том числе:                                                                        |      |                           |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                               |      | 36 473 720                | 35 989 589               | 25 865 920               |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                                |      | 150 995                   | 45 428                   | 16 528                   |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                                         |      | 58 993                    | 14 804                   | 4 004                    |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                                    |      | 308                       | 346                      | 2                        |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда                                                |      | 466                       | 386                      | 332                      |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                          |      | 510 439                   | 126 806                  | 286                      |
|           | Доходы будущих периодов                                                             | 1530 | -                         | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1540 | 114 002                   | 117 278                  | 343                      |
|           | Прочие краткосрочные обязательства                                                  | 1550 | 10 372 769                | 13 820 276               | 9 514 226                |
|           | в том числе:                                                                        |      |                           |                          |                          |
|           | Обязательства перед дольщиками                                                      |      | 10 372 769                | 13 820 276               | 9 514 226                |
|           | Итого по разделу V                                                                  | 1500 | 51 121 282                | 53 574 675               | 35 437 265               |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                                       | 1700 | 55 183 043                | 59 963 750               | 45 995 581               |

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



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

|          |    |      |
|----------|----|------|
| Коды     |    |      |
| 0710002  |    |      |
| 30       | 09 | 2025 |
| 43351313 |    |      |
| 384      |    |      |

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

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

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                           | Код  | За январь -<br>сентябрь 2025 г. | За январь -<br>сентябрь 2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|
|           | Выручка                                                                                                           | 2110 | 1 664 239                       | 593 858                         |
|           | Себестоимость продаж                                                                                              | 2120 | (536 309)                       | (439 463)                       |
|           | Валовая прибыль (убыток)                                                                                          | 2100 | 1 127 930                       | 154 395                         |
|           | Коммерческие расходы                                                                                              | 2210 | (103 523)                       | (8 781)                         |
|           | Управленческие расходы                                                                                            | 2220 | (69 180)                        | (56 206)                        |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                                                                                        | 2200 | 955 227                         | 89 408                          |
|           | Доходы от участия в других организациях                                                                           | 2310 | -                               | -                               |
|           | Проценты к получению                                                                                              | 2320 | 4 047                           | 1 673                           |
|           | Проценты к уплате                                                                                                 | 2330 | (7 884)                         | (40 306)                        |
|           | Прочие доходы                                                                                                     | 2340 | 62 420                          | 7 179 030                       |
|           | Прочие расходы                                                                                                    | 2350 | (155 753)                       | (7 135 823)                     |
|           | Прибыль (убыток) от продолжающейся<br>деятельности до налогообложения                                             | 2300 | 858 057                         | 93 982                          |
|           | Налог на прибыль организаций                                                                                      | 2410 | (92 536)                        | (18 933)                        |
|           | в том числе:                                                                                                      |      |                                 |                                 |
|           | текущий налог на прибыль организаций                                                                              | 2411 | (41 339)                        | (16 922)                        |
|           | отложенный налог на прибыль организаций                                                                           | 2412 | (51 198)                        | (2 012)                         |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за<br>вычетом относящегося к ней налога на прибыль<br>организаций) | 2420 | -                               | -                               |
|           | Прочее                                                                                                            | 2460 | -                               | -                               |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                                                           | 2400 | 765 521                         | 75 049                          |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                            | Код  | За январь -<br>сентябрь 2025 г. | За январь -<br>сентябрь 2024 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|
|           | Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)                                                                 | 2510 | -                               | -                               |
|           | Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)                                                                                 | 2520 | -                               | -                               |
|           | Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) | 2530 | -                               | -                               |
|           | Совокупный финансовый результат                                                                                                                    | 2500 | 765 521                         | 75 049                          |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                       | 2900 |                                 |                                 |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                  | 2910 |                                 |                                 |

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала  
за январь - сентябрь 2025 г.

|          |    |      |
|----------|----|------|
| Коды     |    |      |
| 0710004  |    |      |
| 30       | 09 | 2025 |
| 43351313 |    |      |
| 384      |    |      |

Форма по ОКУД

Отчетная дата  
(число, месяц, год)

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

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

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

| Пояснения | Наименование показателя                                                              | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная переоценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной доли) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------|
|           | <b>За январь - сентябрь 2024 г.</b>                                                  |      |                  |                                                                                     |                                             |                                           |                   |                                              |         |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3211 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | 75 049                                       | 75 049  |
|           | 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              | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | 215 575                                      | 215 675 |
|           | На 31 декабря 2024 г.                                                                | 3200 | 100              | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | 104 371                                      | 104 471 |
|           | Корректировка в связи с:                                                             |      |                  |                                                                                     |                                             |                                           |                   |                                              |         |
|           | изменением учетной политики                                                          | 3210 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -       |
|           | исправлением ошибок                                                                  | 3220 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -       |
|           | На 31 декабря 2024 г. после корректировки                                            | 3230 | 100              | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | 104 371                                      | 104 471 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                              | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная переоценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной доли) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------|
|           | <b>За январь - сентябрь 2025 г.</b>                                                  |      |                  |                                                                                     |                                             |                                           |                   |                                              |         |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3311 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | 765 521                                      | 765 521 |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                                      | 3312 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -       |
|           | Дивиденды                                                                            | 3327 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -       |
|           | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3330 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -       |
|           | Реорганизация юридического лица                                                      | 3316 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -       |
|           | Иные изменения - всего                                                               | 3340 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -       |
|           | <b>На 30 сентября 2025 г.</b>                                                        | 3300 | 100              | -                                                                                   | -                                           | -                                         | -                 | 869 892                                      | 869 992 |

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

27 октября 2025 г.



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

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

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

по ОКПО  
 по ОКЕИ

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710005  |    |      |
| 30       | 09 | 2025 |
| 43351313 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                | Код  | За январь -<br>сентябрь 2025 г. | За январь -<br>сентябрь 2024 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                             |      |                                 |                                 |
|           | Поступления - всего                                                                    | 4110 | 8 189 273                       | 6 123 057                       |
|           | в том числе:                                                                           |      |                                 |                                 |
|           | от продажи продукции, товаров, выполнения работ,<br>оказания услуг                     | 4111 | 748 972                         | -                               |
|           | арендных платежей, роялти, комиссионных и иных<br>аналогичных платежей                 | 4112 | 21                              | 48                              |
|           | от перепродажи финансовых вложений                                                     | 4113 | -                               | -                               |
|           | процентов по дебиторской задолженности<br>покупателей                                  | 4114 | -                               | -                               |
|           | поступления по договорам долевого участия                                              |      | 7 438 363                       | 6 053 108                       |
|           | прочие поступления                                                                     | 4119 | 1 917                           | 69 901                          |
|           | Платежи - всего                                                                        | 4120 | (4 972 049)                     | (4 663 838)                     |
|           | в том числе:                                                                           |      |                                 |                                 |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы,<br>выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (4 658 269)                     | (4 202 526)                     |
|           | в связи с оплатой труда работников                                                     | 4122 | (14 957)                        | (12 889)                        |
|           | процентов по долговым обязательствам                                                   | 4123 | (243 246)                       | (393 180)                       |
|           | налога на прибыль организаций                                                          | 4124 | (4 080)                         | (19 147)                        |
|           | прочие платежи                                                                         | 4129 | (51 497)                        | (36 096)                        |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>                                     | 4100 | 3 217 224                       | 1 459 219                       |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                   | Код  | За январь -<br>сентябрь 2025 г. | За январь -<br>сентябрь 2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                         |      |                                 |                                 |
|           | Поступления - всего                                                                                                                       | 4210 | 2 444                           | 938                             |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                                 |                                 |
|           | от продажи внеоборотных активов (кроме<br>финансовых вложений)                                                                            | 4211 | -                               | -                               |
|           | от продажи акций других организаций (долей<br>участия)                                                                                    | 4212 | -                               | -                               |
|           | от возврата предоставленных займов, от продажи<br>долговых ценных бумаг (прав требования денежных<br>средств к другим лицам)              | 4213 | -                               | -                               |
|           | дивидендов, процентов по долговым финансовым<br>вложениям и аналогичных поступлений от долевого<br>участия в других организациях          | 4214 | 2 444                           | 938                             |
|           | прочие поступления                                                                                                                        | 4219 | -                               | -                               |
|           | Платежи - всего                                                                                                                           | 4220 | -                               | (15 000)                        |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                                 |                                 |
|           | в связи с приобретением, созданием,<br>модернизацией, реконструкцией и подготовкой к<br>использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                               | -                               |
|           | в связи с приобретением акций других организаций<br>(долей участия)                                                                       | 4222 | -                               | -                               |
|           | в связи с приобретением долговых ценных бумаг<br>(прав требования денежных средств к другим<br>лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | -                               | (15 000)                        |
|           | процентов по долговым обязательствам,<br>включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                    | 4224 | -                               | -                               |
|           | прочие платежи                                                                                                                            | 4229 | -                               | -                               |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных<br/>операций</b>                                                                             | 4200 | 2 444                           | (14 062)                        |
|           | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                                             |      |                                 |                                 |
|           | Поступления - всего                                                                                                                       | 4310 | 2 489 708                       | 3 852 823                       |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                                 |                                 |
|           | получение кредитов и займов                                                                                                               | 4311 | 2 489 708                       | 3 852 823                       |
|           | денежных вкладов собственников (участников)                                                                                               | 4312 | -                               | -                               |
|           | от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                                                | 4313 | -                               | -                               |
|           | от выпуска облигаций, векселей и других долговых<br>ценных бумаг                                                                          | 4314 | -                               | -                               |
|           | прочие поступления                                                                                                                        | 4319 | -                               | -                               |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                         | Код  | За январь -<br>сентябрь 2025 г. | За январь -<br>сентябрь 2024 г. |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|
|           | Платежи - всего                                                                                                                 | 4320 | (5 719 206)                     | (5 286 052)                     |
|           | в том числе:                                                                                                                    |      |                                 |                                 |
|           | собственникам (участникам) в связи с выкупом у них<br>акций (долей участия) организации или их выходом<br>из состава участников | 4321 | -                               | -                               |
|           | на уплату дивидендов и иных платежей по<br>распределению прибыли в пользу собственников<br>(участников)                         | 4322 | -                               | -                               |
|           | в связи с погашением (выкупом) векселей и других<br>долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                            | 4323 | (5 719 206)                     | (5 286 052)                     |
|           | прочие платежи                                                                                                                  | 4329 | -                               | -                               |
|           | Сальдо денежных потоков от финансовых<br>операций                                                                               | 4300 | (3 229 498)                     | (1 433 229)                     |
|           | Сальдо денежных потоков за период                                                                                               | 4400 | (9 830)                         | 11 928                          |
|           | Остаток денежных средств и денежных<br>эквивалентов на начало периода                                                           | 4450 | 124 820                         | 900                             |
|           | Остаток денежных средств и денежных<br>эквивалентов на конец периода                                                            | 4500 | 114 990                         | 12 828                          |
|           | Величина влияния изменения курса иностранной<br>валюты по отношению к рублю                                                     | 4490 | -                               | -                               |

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

27 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                       | На начало года                           |                                       | Изменения за период |         |             |             |                                          |                                       | На конец периода     |                                          |                                       |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|-------------|-------------|------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
|                               |                              | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило           | списано | амортизация | обесценение | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | переклассифицировано | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| Нематериальные активы - всего | За январь - сентябрь 2025 г. | -                                        | -                                     | -                   | -       | -           | -           | -                                        | -                                     | -                    | -                                        | -                                     |
|                               | За январь - сентябрь 2024 г. | -                                        | -                                     | -                   | -       | -           | -           | -                                        | -                                     | -                    | -                                        | -                                     |

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

| Наименование показателя                               | Период                       | На начало года                           |                                       |           |         | Изменения за период |             |                                          |                                       |                                          |                                       | На конец периода                         |                                       |   |   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---------|---------------------|-------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---|---|
|                                                       |                              | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило | списано | амортизация         | обесценение | пересчитана                              |                                       | переклассифицировано                     |                                       | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |   |   |
|                                                       |                              |                                          |                                       |           |         |                     |             | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |                                          |                                       |   |   |
| 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   | -                      | -                     | -                     |
| Неамортизируемые нематериальные активы - всего | -                      | -                     | -                     |

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                       | 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. | -                   | -                       | -       | -           | -       | -                                                 | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего     | 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. | -                   | -                       | -       | -           | -       | -                                                 | -                   | -                       |

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                           |                                       | поступило  | списано                                  |                                       | амортизация | обесценение | переоценка                               |                         | переклассифицировано                     |                                       | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
|                                                                        |                              | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |            | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |             |             | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |                                          |                                       |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За январь - сентябрь 2025 г. | 317 209                                  | (185 791)                             | 1 434      | (84 861)                                 | 78 582                                | (105 728)   | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 233 782                                  | (212 837)                             |
|                                                                        | За январь - сентябрь 2024 г. | -                                        | -                                     | -          | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | -                                        | -                                     |
| в том числе: Сооружения                                                | За январь - сентябрь 2025 г. | 315 135                                  | (184 159)                             | 1 434      | (84 205)                                 | 77 971                                | (105 332)   | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 232 364                                  | (211 520)                             |
|                                                                        | За январь - сентябрь 2024 г. | -                                        | -                                     | -          | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | -                                        | -                                     |
| Машины и оборудование (кроме офисного)                                 | За январь - сентябрь 2025 г. | 2 074                                    | (1 632)                               | -          | (656)                                    | 611                                   | (396)       | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 1 418                                    | (1 417)                               |
|                                                                        | За январь - сентябрь 2024 г. | -                                        | -                                     | -          | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | -                                        | -                                     |
| Инвестиционная недвижимость - всего                                    | За январь - сентябрь 2025 г. | 1 890 000                                | (86)                                  | 37 190 676 | (19 453 338)                             | -                                     | (25)        | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 19 627 338                               | (111)                                 |
|                                                                        | За январь - сентябрь 2024 г. | -                                        | -                                     | -          | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | -                                        | -                                     |
| в том числе: Здания                                                    | За январь - сентябрь 2025 г. | 1 000                                    | (86)                                  | -          | -                                        | -                                     | (25)        | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 1 000                                    | (111)                                 |
|                                                                        | За январь - сентябрь 2024 г. | -                                        | -                                     | -          | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | -                                        | -                                     |
| Земельные участки                                                      | За январь - сентябрь 2025 г. | 1 889 000                                | -                                     | 37 190 676 | 19 453 338                               | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 19 626 338                               | -                                     |
|                                                                        | За январь - сентябрь 2024 г. | -                                        | -                                     | -          | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | -                                        | -                                     |

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

| Наименование показателя            | Период                       | На начало года                        |                                       |                                       |                                       | Изменения за период                                   |                                                     |                                       |             | На конец периода |                                       |                         |                  |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                    |                              | фактическая (переоцененная) стоимость |                                       | накопленные амортизация и обесценение |                                       | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) |                                       | амортизация | обесценение      | пересчета                             |                         | перевысчитыванию |
|                                    |                              | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |                                                       | фактическая (переоцененная) стоимость               | накопленные амортизация и обесценение |             |                  | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация |                  |
| Права пользования активами - всего | За январь - сентябрь 2025 г. | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -                                                     | -                                                   | -                                     | -           | -                | -                                     | -                       | -                |
|                                    | За январь - сентябрь 2024 г. | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -                                                     | -                                                   | -                                     | -           | -                | -                                     | -                       | -                |

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя                    | На 30 сентября 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего   | 20 845                 | 131 418               | 275 976               |
| Неамортизируемые основные средства - всего | -                      | -                     | -                     |

#### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

| Наименование показателя                                                                                                                               | На 30 сентября 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего | 19 627 338             | 1 889                 | 2 466 152             |
| Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего                                                                          | -                      | -                     | -                     |
| Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего                                      | -                      | -                     | -                     |

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

| Наименование показателя                                                     | Период                       | На начало года      |                         | Изменения за период |             |         |                                             | На конец периода    |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------|---------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
|                                                                             |                              | фактические затраты | накопленное обесценение | затраты             | обесценение | списано | принято к учету в качестве основных средств | фактические затраты | накопленное обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего               | За январь - сентябрь 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
|                                                                             | За январь - сентябрь 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на создание основных средств - всего                   | За январь - сентябрь 2025 г. | -                   | -                       | 1 434               | -           | -       | (1 434)                                     | -                   | -                       |
|                                                                             | За январь - сентябрь 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего | За январь - сентябрь 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
|                                                                             | За январь - сентябрь 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |

#### 4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

[illegible]

## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя                   | Период                       | На начало года           |                           | Изменения за период |                          |                           |                                                                      |                                                    |                      | На конец периода         |                           |
|-------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                           |                              | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | поступило           | списано                  |                           | проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение | переклассифицировано | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                                           |                              |                          |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |                                                                      |                                                    |                      |                          |                           |
| Долгосрочные финансовые вложения - всего  | За январь - сентябрь 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
|                                           | За январь - сентябрь 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | За январь - сентябрь 2025 г. | 15 000                   | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | 15 000                   | -                         |
|                                           | За январь - сентябрь 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
| в том числе:<br>Предоставленные займы     | За январь - сентябрь 2025 г. | 15 000                   | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | 15 000                   | -                         |
|                                           | За январь - сентябрь 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
| Итого                                     | За январь - сентябрь 2025 г. | 15 000                   | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | 15 000                   | -                         |
|                                           | 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            |                        | Изменения за период |                           |                        |                        |                           |                        | На конец периода          |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                                                       |                              | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты             | списано                   |                        | резерв под обесценение | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
|                                                                       |                              |                           |                        |                     | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |                        |                           |                        |                           |                        |
| Запасы - всего                                                        | За январь - сентябрь 2025 г. | 45 264 725                | -                      | 4 598 472           | (23 616 728)              | -                      | -                      | X                         | X                      | 26 246 469                | -                      |
|                                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | X                         | X                      | -                         | -                      |
| в том числе:                                                          |                              |                           |                        |                     |                           |                        |                        |                           |                        |                           |                        |
| Сырье и материалы                                                     | За январь - сентябрь 2025 г. | -                         | -                      | 458                 | (130)                     | -                      | -                      | -                         | -                      | 328                       | -                      |
|                                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      |
| Готовая продукция                                                     | За январь - сентябрь 2025 г. | 560 747                   | -                      | -                   | (196 641)                 | -                      | -                      | 1 461 168                 | -                      | 1 825 274                 | -                      |
|                                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      |
| Товары                                                                | За январь - сентябрь 2025 г. | 26 044                    | -                      | 28 167              | (25 970)                  | -                      | -                      | -                         | -                      | 28 241                    | -                      |
|                                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      |
| Основное производство                                                 | За январь - сентябрь 2025 г. | 58 460                    | -                      | 40 366              | (108)                     | -                      | -                      | -                         | -                      | 98 718                    | -                      |
|                                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      |
| Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам | За январь - сентябрь 2025 г. | 10 161 910                | -                      | 4 504 794           | (5 656 542)               | -                      | -                      | (1 295 419)               | -                      | 7 714 743                 | -                      |
|                                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      |
| Земельные участки под строительство                                   | За январь - сентябрь 2025 г. | 34 457 564                | -                      | 24 687              | (17 737 337)              | -                      | -                      | (165 749)                 | -                      | 16 579 165                | -                      |
|                                                                       | 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                                       | -                      | -                     | -                     |
| Запасы, находящиеся в залоге, - всего                                     | 26 222 883             | 44 284 057            | 30 820 078            |
| в том числе:                                                              |                        |                       |                       |
| Земельные участки, переданные в залог                                     | 18 415 801             | 34 174 295            | 24 186 883            |
| Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам     | 7 714 743              | 10 051 302            | 6 429 108             |
| Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ) | 92 339                 | 58 460                | 204 087               |

## 7. Дебиторская задолженность

[illegible]

| Задолженность по причитающимся к получению процентам | За январь - сентябрь 2025 г. | 1 529      |         | 1 604   |             |         |   |           | 3 133   |  |
|------------------------------------------------------|------------------------------|------------|---------|---------|-------------|---------|---|-----------|---------|--|
|                                                      | За январь - сентябрь 2024 г. |            |         |         |             |         |   |           |         |  |
| Итого                                                | За январь - сентябрь 2025 г. | 10 925 538 | (3 295) | 552 476 | (3 623 410) | (1 830) | X | 7 854 604 | (1 465) |  |
|                                                      | 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                                 | 1 465                  | -                    | 3 295                 | -                    | -                     | -                    |
| в том числе:                          |                        |                      |                       |                      |                       |                      |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 1 465                  | -                    | 3 295                 | -                    | -                     | -                    |

## 8. Обязательства

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

| Наименование показателя                               | Период                       | На начало года | Изменения за период<br>(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. | 9 618 816      | -                                                                                                  | -                                  | (6 650 248) | -         | -                    | 2 968 568        |
|                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| в том числе:<br>Долгосрочные кредиты                  | За январь - сентябрь 2025 г. | 6 040 866      | -                                                                                                  | -                                  | (3 220 298) | -         | -                    | 2 820 568        |
|                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| Долгосрочные займы                                    | За январь - сентябрь 2025 г. | 3 577 950      | -                                                                                                  | -                                  | (3 429 950) | -         | -                    | 148 000          |
|                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| Краткосрочные обязательства - всего                   | За январь - сентябрь 2025 г. | 53 457 397     | 4 438 350                                                                                          | -                                  | (6 888 467) | -         | -                    | 51 007 280       |
|                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| в том числе:<br>Расчеты с поставщиками и подрядчиками | За январь - сентябрь 2025 г. | 35 989 589     | 484 131                                                                                            | -                                  | -           | -         | -                    | 36 473 720       |
|                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                  | За январь - сентябрь 2025 г. | 45 428         | 105 567                                                                                            | -                                  | -           | -         | -                    | 150 995          |
|                                                       | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |

|                                                  |                              |            |           |   |             |   |   |   |            |
|--------------------------------------------------|------------------------------|------------|-----------|---|-------------|---|---|---|------------|
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами       | За январь - сентябрь 2025 г. | 126 806    | 383 633   | - | -           | - | - | - | 510 439    |
|                                                  | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | - | -          |
| Краткосрочные кредиты                            | За январь - сентябрь 2025 г. | 3 429 950  | -         | - | (3 429 950) | - | - | - | -          |
|                                                  | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | - | -          |
| Краткосрочные займы                              | За январь - сентябрь 2025 г. | -          | 3 420 750 | - | -           | - | - | - | 3 420 750  |
|                                                  | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | - | -          |
| Проценты по займам и кредитам                    | За январь - сентябрь 2025 г. | 29 812     | -         | - | (10 972)    | - | - | - | 18 840     |
|                                                  | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | - | -          |
| Расчеты по налогам и сборам                      | За январь - сентябрь 2025 г. | 14 804     | 44 189    | - | -           | - | - | - | 58 993     |
|                                                  | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | - | -          |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | За январь - сентябрь 2025 г. | 346        | -         | - | (38)        | - | - | - | 308        |
|                                                  | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | - | -          |
| Расчеты с персоналом по оплате труда             | За январь - сентябрь 2025 г. | 386        | 80        | - | -           | - | - | - | 466        |
|                                                  | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | - | -          |
| Обязательства перед долевыми                     | За январь - сентябрь 2025 г. | 13 820 276 | -         | - | (3 447 507) | - | - | - | 10 372 769 |
|                                                  | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | - | -          |

|       |                              |            |           |              |   |            |
|-------|------------------------------|------------|-----------|--------------|---|------------|
| Итого | За январь - сентябрь 2025 г. | 63 076 213 | 4 438 350 | (13 538 715) | X | 53 975 848 |
|       | За январь - сентябрь 2024 г. | -          | -         | -            | X | -          |

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                   | -                      | -                     | -                     |

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. | 117 278        | 517 391             | 489 810  | 30 856                       | 114 002          |
|                                   | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                   | -        | -                            | -                |
| в том числе:                      |                              |                |                     |          |                              |                  |
| Оценочный резерв (1530, корпус 6) | За январь - сентябрь 2025 г. | -              | 239 058             | 200 253  | 30 856                       | 7 948            |
|                                   | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                   | -        | -                            | -                |
| Оценочный резерв (1496, корпус 5) | За январь - сентябрь 2025 г. | -              | 232 660             | 170 987  | -                            | 61 673           |
|                                   | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                   | -        | -                            | -                |
| Оценочный резерв (1500, корпус 4) | За январь - сентябрь 2025 г. | 65 701         | 18 511              | 62 094   | -                            | 22 117           |
|                                   | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                   | -        | -                            | -                |
| Оценочный резерв (1502, корпус 3) | За январь - сентябрь 2025 г. | 50 925         | 26 320              | 55 566   | -                            | 21 679           |
|                                   | За январь - сентябрь 2024 г. | -              | -                   | -        | -                            | -                |

|                           |                              |     |     |     |   |     |
|---------------------------|------------------------------|-----|-----|-----|---|-----|
| Резерв ежегодных отпусков | За январь - сентябрь 2025 г. | 652 | 843 | 911 | - | 585 |
|                           | 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      | 3 062 240              | 5 677 185             | 7 166 261             |
| в том числе:            |                        |                       |                       |
| Аккредитивы             | 105 973                | 174 595               | 356 445               |
| Эскроу-счета            | 2 457 161              | 5 385 217             | 6 809 816             |
| Залог                   | 45 000                 | 45 000                | -                     |
| Обеспечительные платежи | 454 106                | 72 372                | -                     |
| Выданные - всего        | 25 219 068             | 47 391 272            | 43 136 151            |
| в том числе:            |                        |                       |                       |
| Залог                   | 25 219 068             | 47 391 272            | 43 136 151            |

# 10. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя                                                                             | За январь - сентябрь<br>2025 г. | За январь - сентябрь<br>2024 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Материальные затраты                                                                                | 26 077                          | 58 566                          |
| Затраты на оплату труда                                                                             | 10 953                          | 7 971                           |
| Отчисления на социальные нужды                                                                      | 3 688                           | 2 564                           |
| Амортизация                                                                                         | 1 287                           | 1 582                           |
| Прочие затраты                                                                                      | 500 922                         | 447 292                         |
| Итого по элементам                                                                                  | 542 927                         | 517 974                         |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):<br>незавершенного производства, готовой продукции | 166 084                         | (13 525)                        |
| Итого расходы по обычным видам деятельности                                                         | 709 012                         | 504 450                         |

# 11. Государственная помощь

## 11.1. Бюджетные средства

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

## 11.2. Бюджетные кредиты

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



Генеральный директор  
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)  
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской отчетности  
за 9 месяцев 2025 года**

**I. Общие сведения**

**1. Общая информация**

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

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

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

По состоянию на 30.06.2025 г. в собственности Общества 153 земельных участков балансовой стоимостью 36 207 374 тыс. руб., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Шушары, Колпинское шоссе (Детскосельский) Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 10-15 лет. Земельные участки приобретены для целей осуществления в будущем проектирования и строительства объектов жилого и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

**2. Территориально обособленные подразделения**

По состоянию на 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;
- сдача имущества в аренду;
- операции с недвижимостью;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

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

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих разрешений на строительство:

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

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

Получены разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажных многоквартирных домов со встроенными помещениями, Корпусы 5,6 (78-16-14-2025 от 18.04.2025 г., 78-16-15-2025 от 21.04.2025 г.)

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

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

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

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:  
- за 2025 г. – 5 человек;  
- за 2024 г. – 5 человек;

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

## 6. Основа составления

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

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

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

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

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

## 7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение

(возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) по состоянию на конец отчетного периода.

## **8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения**

### ***Основные средства, инвестиционная недвижимость***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
  - на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
  - объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

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

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

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

#### **Капитальные вложения во внеоборотные активы**

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

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

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

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

## **9. Финансовые вложения**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. Прочие внеоборотные активы**

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

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

## 11. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апарт-отелей, многоэтажные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые 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 апарт-отелей, многоэтажных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с учетом суммы НДС, подлежащей включению в стоимость расходов на строительство таких объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам»;
- расходы на формирование стоимости объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

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

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

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

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

котором были понесены затраты на их приобретение.

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

## 13. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

#### **15. Уставный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

#### **16. Кредиты и займы полученные**

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;

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

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;

- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

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

## 17. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

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

## **19. Признание доходов**

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

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

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

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

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

## 20. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

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

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

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

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

## 21. Изменения в учетной политике

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

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

## 22. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Отдельные показатели граф «На 31 декабря 2024 года» и «На 31 декабря 2023 года» бухгалтерского баланса на 30.09.2025г. сформированы с учетом корректировки в связи с применением Организацией с 1 января 2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и переклассификацией в бухгалтерском балансе отдельных видов внеоборотных и оборотных активов, долгосрочных и краткосрочных обязательств:

- *Корректировка 1* переклассификация расходов будущих периодов, со сроком погашения более 12 месяцев, но относящихся к обычному операционному циклу Организации, из состава внеоборотных активов в оборотные активы;
- *Корректировка 3* уточнение дебиторской задолженности долищиков перед Организацией, без подклассификации на задолженность со сроком погашения более чем через 12 месяцев от отчетной даты и задолженность со сроком погашения в течение 12 месяцев от отчетной даты;
- *Корректировка 4* переклассификация кредиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев, но относящейся к обычному операционному циклу Организации из состава долгосрочных обязательств в краткосрочные обязательства.

| тыс.руб.                                    |                            |                        |                     |               |                              |
|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------|---------------|------------------------------|
| Код строки                                  | Наименование строки        | Сумма до корректировки | Номер корректировки | Корректировка | Сумма с учетом корректировки |
| <i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2023г.</i> |                            |                        |                     |               |                              |
| 1190                                        | Прочие внеоборотные активы | 20 301                 | 1                   | (20 301)      | 0                            |
| 11901                                       | Расходы будущих периодов   | 20 301                 | 2                   | (20 301)      | 0                            |
| 1210                                        | Запасы                     | 0                      | 3                   | 0             | 0                            |

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности  
за 9 месяцев 2025 года.

|                                             |                                                                                     |            |    |              |            |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|------------|
| 12101                                       | Долгосрочные затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам  | 2 351 964  | 4  | (2 351 964)  | 0          |
| 12102                                       | Краткосрочные затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам | 4 077 144  | 5  | 2 351 964    | 6 429 108  |
| 1230                                        | Дебиторская задолженность                                                           | 0          | 6  | 0            | 0          |
| 12301                                       | Долгосрочные расчеты с дольщиками                                                   | 2 955 866  | 7  | (2 955 866)  | 0          |
| 12302                                       | Расчеты с дольщиками                                                                | 6 558 360  | 8  | 2 955 866    | 9 514 226  |
| 1260                                        | Прочие оборотные активы                                                             | 1 009 362  | 9  | 20 301       | 1 029 663  |
| 12601                                       | Расходы будущих периодов                                                            | 700        | 10 | 20 301       | 21 001     |
| 1450                                        | Прочие обязательства                                                                | 25 555 086 | 11 | (25 555 086) | 0          |
| 14501                                       | Обязательства перед дольщиками                                                      | 2 955 866  | 12 | (2 955 866)  | 0          |
| 14502                                       | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                               | 22 599 220 | 13 | (22 599 220) | 0          |
| 1520                                        | Кредиторская задолженность                                                          | 3 287 852  | 14 | 22 599 220   | 25 887 072 |
| 15201                                       | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                               | 3 266 700  | 15 | 22 599 220   | 25 865 920 |
| 1550                                        | Прочие краткосрочные обязательства                                                  | 6 558 360  | 16 | 2 955 866    | 9 514 226  |
| 15501                                       | Обязательства перед дольщиками                                                      | 6 558 360  | 17 | 2 955 866    | 9 514 226  |
| <i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2024г.</i> |                                                                                     |            |    |              |            |
| 1190                                        | Прочие внеоборотные активы                                                          | 10 506     | 18 | (10 506)     | 0          |
| 11901                                       | Расходы будущих периодов                                                            | 10 506     | 19 | (10 506)     | 0          |
| 1210                                        | Запасы                                                                              | 0          | 20 | 0            | 0          |
| 12101                                       | Долгосрочные затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам  | 3 549      | 21 | (3 549)      | 0          |
| 12102                                       | Краткосрочные затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам | 10 158 361 | 22 | 3 549        | 10 161 910 |
| 1260                                        | Прочие оборотные активы                                                             | 1 393 505  | 23 | 10 506       | 1 404 011  |
| 12601                                       | Расходы будущих периодов                                                            | 908        | 24 | 10 506       | 11 414     |
| 1450                                        | Прочие обязательства                                                                | 33 962 310 | 25 | (33 962 310) | 0          |
| 14502                                       | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                               | 33 962 310 | 26 | (33 962 310) | 0          |

|       |                                     |           |    |            |            |
|-------|-------------------------------------|-----------|----|------------|------------|
| 1520  | Кредиторская задолженность          | 2 215 049 | 27 | 33 962 310 | 36 177 359 |
| 15201 | Расчеты поставщиками и подрядчиками | 2 027 279 | 28 | 33 962 310 | 35 989 589 |

### III. Раскрытие существенных показателей

#### 23. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

#### 24. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

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

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

-на 30.09.2025 г. в размере 2 213 765 тыс. руб.,

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

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

## **25. Дебиторская задолженность**

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

## **26. Капитал и резервы**

### **Уставный капитал**

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

## **27. Долгосрочные обязательства**

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

## **28. Кредиты и займы**

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности  
за 9 месяцев 2025 года.

| Период получения  | Кредиты   | Займы     |
|-------------------|-----------|-----------|
| 9 месяцев 2025 г. | 2 920 879 | 340 100   |
| 9 месяцев 2024 г. | 3 757 577 | 1 044 700 |

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

| Период погашения  | Кредиты   | Займы   |
|-------------------|-----------|---------|
| 9 месяцев 2025 г. | 6 141 177 | 349 300 |
| 9 месяцев 2024 г. | 5 494 005 | 741 500 |

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

| Кредиторы/<br>Заимодавцы                        | Валюта   | Срок<br>погашения | Задолженность<br>по состоянию на<br>30.09.25 г. | Задолженность<br>по состоянию<br>на 31.12.24 г. | Задолженность<br>по состоянию<br>на 31.12.23 г. |
|-------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Заимодавцы:</b>                              |          |                   |                                                 |                                                 |                                                 |
| ООО «Сэтл»                                      | Руб.     | 15.10.2025        | -                                               | 339 600                                         | 1 081 100                                       |
| ООО «Сэтл»                                      | Руб.     | 02.12.2025        | 3 420 750                                       | 3 085 350                                       | 1 790 450                                       |
| ООО «Сэтл»                                      | Руб.     | 14.07.2026        | 148 000                                         | 148 000                                         | 148 000                                         |
| ООО «Сэтл»                                      | Руб.     | 01.06.2025        | -                                               | 5 000                                           | 5 000                                           |
| <b>Итого:</b>                                   | <b>X</b> | <b>X</b>          | <b>3 483 750</b>                                | <b>3 577 950</b>                                | <b>3 024 550</b>                                |
| В том числе со<br>сроком погашения до<br>1 года |          |                   | 3 420 750                                       | 3 429 950                                       | -                                               |
| <b>Кредиторы:</b>                               |          |                   |                                                 |                                                 |                                                 |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ             | Руб.     | 26.06.2026        | 599 214                                         | 5 675 479                                       | 7 384 065                                       |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ             | Руб.     | 31.03.2028        | 1 200 835                                       | 365 387                                         | -                                               |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ             | Руб.     | 30.12.2029        | 942 531                                         | -                                               | -                                               |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ             | Руб.     | 30.06.2029        | 77 988                                          | -                                               | -                                               |
| <b>Итого:</b>                                   | <b>X</b> | <b>X</b>          | <b>2 820 568</b>                                | <b>6 040 866</b>                                | <b>7 384 065</b>                                |
| В том числе со<br>сроком погашения до<br>1 года |          |                   | -                                               | -                                               | -                                               |

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

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

- за 9 месяцев 2025 г. в сумме 224 389 тыс. руб.;
- за 9 месяцев 2024 г. в сумме 341 467 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. 18 840 тыс. руб.;
- на 30 сентября 2024 г. 24 217 тыс. руб.;

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

тыс. руб.

| Наименование<br>кредитного<br>учреждения /<br>заимодавца | № и дата, договора                                                           | Сумма<br>недополученных<br>заемных средств на<br>30.09.2025г. | Сумма<br>недополученных<br>заемных средств<br>на 31.12.2024г. |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| ООО «Сэтл»                                               | Договор № Сз-148 беспроцентного займа<br>от 09.10.2020 г.                    | -                                                             | 741 400                                                       |
| ООО «Сэтл»                                               | Договор № Сз-165 беспроцентного займа<br>от 02.12.2020 г.                    | 779 250                                                       | 174 650                                                       |
| ООО «Сэтл»                                               | Договор № Сз-232 беспроцентного займа<br>от 14.07.2021 г.                    | 152 000                                                       | 152 000                                                       |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ                      | Договор о невозобновляемой кредитной<br>линии № 550B00XX0 от 26.06.2024 г.   | 721 820                                                       | 1 557 268                                                     |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ                      | Договор о невозобновляемой кредитной<br>линии № 550B00EJPMF от 15.02.2023 г. | 116 742                                                       | 415 084                                                       |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ                      | Договор о невозобновляемой кредитной<br>линии № 550B00EJQMF от 31.01.2023 г. | -                                                             | 461 108                                                       |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ                      | Договор о невозобновляемой кредитной<br>линии № 550B00EJRMF от 15.02.2023 г. | -                                                             | 696 494                                                       |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ                      | Договор о невозобновляемой кредитной<br>линии № 550B00EJSMF от 15.02.2023 г. | -                                                             | 158 650                                                       |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ                      | Договор о невозобновляемой кредитной<br>линии № 550B00MY3 от 25.09.2023 г.   | -                                                             | 599 767                                                       |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ                      | Договор о невозобновляемой кредитной<br>линии № 550B016L2 от 03.03.2025 г.   | 1 896 419                                                     | 599 767                                                       |
| Северо-Западный<br>банк Сбербанк РФ                      | Договор о невозобновляемой кредитной<br>линии № 550B01BPT2LZ от 21.07.2025   | 806 245                                                       | -                                                             |
| <b>Итого</b>                                             | <b>X</b>                                                                     | <b>4 472 476</b>                                              | <b>4 956 421</b>                                              |

## 29. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

| Показатели                                                              | тыс. руб.              |                        |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                         | 9 месяцев 2025<br>года | 9 месяцев 2024<br>года |
| Размещено на депозитных счетах                                          | 2 206 000              | 1 732 000              |
| Возвращено с депозитных счетов                                          | 2 298 500              | 1 732 000              |
| Остаток на депозитных счетах на отчетную дату                           | 31 000                 | -                      |
| Полученный доход от размещения денежных средств на<br>депозитных счетах | 2 073                  | 926                    |

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.09.2025 г. в сумме 31 000 тыс. руб;

- на 31.12.2024г. в сумме 123 500 тыс. руб.

## 30. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

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

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

В 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 Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

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

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

### 31. Налог на прибыль

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

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

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

| №<br>п/п | Наименование показателя                                               | тыс. руб.<br>Сумма    |                        |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|          |                                                                       | 9 месяцев<br>2025 год | 9 месяцев<br>2024 года |
| 1        | Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:<br>в том числе:          | 858 058               | 93 983                 |
| 1.1      | - облагаемая по ставке 25,20%                                         | 858 058               | 93 983                 |
| 1.2      | - облагаемая по ставке 0%                                             | -                     | -                      |
| 2        | Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:<br>в том числе: | (214 514)             | (18 797)               |
| 2.1      | - рассчитанный по ставке 25,20% (п.1.1 * 20%)                         | (214 514)             | (18 797)               |
| 2.2      | - рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)                              | -                     | -                      |
| 3        | Постоянный налоговый расход (доход)                                   | 121 978               | (137)                  |

|     |                                                                                                                                                                             |          |          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| 4   | Расход (доход) по налогу на прибыль                                                                                                                                         | (92 536) | (18 933) |
| 5   | Отложенный налог на прибыль – всего:<br>в том числе обусловленный:                                                                                                          | (51 198) | (2 012)  |
| 5.1 | возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде                                                                                                             | (51 198) | (2 012)  |
| 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                                                                                                                                                    | (41 339) | (16 922) |

### 32. Кредиторская задолженность

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

### 33. Прочие обязательства

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

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

- на 30 сентября 2025г. 10 372 769 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 13 820 276 тыс. руб.

### 34. 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.

### 35. Выручка и затраты от оказания услуг заказчика-застройщика.

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

| Объект строительства                                       | Признанная<br>непредъявленная<br>выручка (Д46 К90) |                                | Остаток<br>непредъявленно<br>й выручки на<br>30.09.2025г. | Сумма признанных расходов<br>на оказание услуг УЗЗ<br>(Д90.2 К20) |                            |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                            | С начала<br>строительства                          | в т.ч. за 9<br>мес. 2025<br>г. |                                                           | С начала<br>строительства                                         | в т.ч. за 9<br>мес. 2025г. |
| Детскосельский, этап 1, очередь 1, уч. 6 (:1502), корпус 3 | 297 202                                            | -                              | 2 820                                                     | 247 022                                                           | -                          |
| Детскосельский, этап 1, очередь 2, уч. 5 (:1500), корпус 4 | 390 010                                            | -                              | 4 004                                                     | 299 525                                                           | -                          |

тыс. руб.

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности  
за 9 месяцев 2025 года.

|                                                               |                  |                |                |                  |                |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Детскосельский, этап 1, очередь 3, уч. 4 (:1496), корпус 5    | 391 428          | 37 080         | 247 325        | 216 350          | 5 354          |
| Детскосельский, этап 1, очередь 4, уч. 3 (:1530), корпус 6    | 312 096          | 28 860         | 233 844        | 188 439          | 7 094          |
| Детскосельский, этап 1, очередь 5, уч. 2 (:1527), корпус 8    | 135 437          | 20 092         | 135 437        | 103 747          | 9 652          |
| Детскосельский, этап 1, очередь 6, уч. 8 (:1507), корпус 2    | 87 758           | 14 195         | 87 758         | 79 976           | 6 743          |
| Детскосельский, этап 1, очередь 11, уч. 12 (:1515), корпус 12 | 126 202          | 52 684         | 126 202        | 126 202          | 30 099         |
| Детскосельский-1, Очередь 7, уч. 7 (:1503), Корпус 1          | 30 556           | 30 556         | 30 556         | 30 556           | 30 556         |
| Детскосельский-1, Очередь 9, уч. 10 (:1520), Корпус 10        | 12 508           | 12 508         | 12 508         | 12 508           | 12 508         |
| Детскосельский, этап 1, очередь 10, уч. 11 (:1518), корпус 11 | 115 405          | 115 405        | 115 405        | 115 404          | 79 247         |
| <b>Итого</b>                                                  | <b>1 898 602</b> | <b>311 380</b> | <b>995 859</b> | <b>1 419 729</b> | <b>181 253</b> |

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

| Виды операций, по которым получена выручка                            | тыс. руб.         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                       | 9 месяцев 2025 г. | 9 месяцев 2024 г. |
| Услуги застройщика                                                    | 1 251 852         | 425 110           |
| Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду                   | 3 970             | 187               |
| Реализация квартир и нежилых помещений                                | 286 377           | -                 |
| Реализация построенных сетей                                          | 122 040           | 168 561           |
| <b>ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах</b> | <b>1 664 239</b>  | <b>593 858</b>    |

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

| Виды операций, по которым понесены расходы                                         | тыс. руб.         |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                    | 9 месяцев 2025 г. | 9 месяцев 2024 г. |
| Услуги застройщика                                                                 | 313 589           | 290 826           |
| Оказание услуг по предоставлению имущества в аренду                                | 25                | 320               |
| Реализация квартир и нежилых помещений                                             | 196 641           | -                 |
| Реализация построенных сетей                                                       | 26 054            | 148 317           |
| <b>ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах</b> | <b>536 309</b>    | <b>439 463</b>    |

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

| Наименование прочих доходов/расходов                            | тыс. руб.           |         |                     |           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------|---------------------|-----------|
|                                                                 | 9 месяцев 2025 года |         | 9 месяцев 2024 года |           |
|                                                                 | Доходы              | Расходы | Доходы              | Расходы   |
| Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат | 22 677              | 22 677  | 14 994              | 14 994    |
| Расходы после сдачи объекта строительства                       | -                   | 66 940  | -                   | -         |
| Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств               | 30 857              | 44 916  |                     |           |
| Налоги и сборы                                                  | -                   | 18 945  | -                   | -         |
| Расходы по гарантийным работам                                  | -                   | 1 213   |                     |           |
| Доходы (расходы) от продаже запасов,                            | -                   | -       | 7 130 425           | 7 128 169 |

|                                                          |               |                |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|------------------|------------------|
| приобретенных у других лиц                               |               |                |                  |                  |
| Оценка имущества                                         | -             | 215            | -                | 757              |
| Создание (восстановление) резерва по сомнительным долгам | 1 830         | -              | -                | -                |
| Возмещение причиненных убытков                           | -             | -              | 33 611           | (8 543)          |
| Штрафы                                                   | 6 728         | 68             | -                | 42               |
| Прочие расходы                                           | 328           | 779            | -                | 404              |
| <b>Итого</b>                                             | <b>62 420</b> | <b>155 753</b> | <b>7 179 030</b> | <b>7 135 823</b> |

### 37. Учет договоров аренды у арендодателя

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

| Объекты операционной аренды      | Объекты неоперационной (финансовой) аренды |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| - земельные участки;<br>- здания | -                                          |

### 38. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

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

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

|                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|
| 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

| Наименование показателя                               | Код         | За отчетный период (9 мес. 2025г.) | Из графы 3, в том числе, по основному обществу | За отчетный период (9 мес. 2024г.) | Из графы 3, в том числе, по основному обществу |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1                                                     | 2           | 3                                  | 4                                              |                                    |                                                |
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>         |             |                                    |                                                |                                    |                                                |
| Поступления - всего                                   | 4310        | 2 489 708                          | 335 400                                        | 3 852 823                          | 1 044 700                                      |
| В том числе                                           | 4311        | 2 489 708                          | 335 400                                        | 3 852 823                          | 1 044 700                                      |
| Получение кредитов и займов                           |             |                                    |                                                |                                    |                                                |
| Платежи - всего                                       | 4320        | (5 719 206)                        | (344 600)                                      | (5 286 052)                        | (741 500)                                      |
| В том числе                                           | 4323        | (5 719 206)                        | (344 600)                                      | (5 286 052)                        | (741 500)                                      |
| Возврат кредитов и займов                             |             |                                    |                                                |                                    |                                                |
| <b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b> | <b>4300</b> | <b>(3 229 498)</b>                 | <b>(9 200)</b>                                 | <b>1 433 229</b>                   | <b>303 200</b>                                 |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>     | <b>4400</b> | <b>(9 830)</b>                     | <b>(9 200)</b>                                 | <b>11 928</b>                      | <b>303 200</b>                                 |

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

тыс. руб.

| Контрагенты                                                                                                        | Сальдо на 01.01.2025 |        | Обороты за 9 месяцев 2025 г. |        | Сальдо на 30.09.2025 |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|------------------------------|--------|----------------------|--------|
|                                                                                                                    | Дебет                | Кредит | Дебет                        | Кредит | Дебет                | Кредит |
| Договоры.Предмет договора                                                                                          |                      |        |                              |        |                      |        |
| Счет                                                                                                               |                      |        |                              |        |                      |        |
| АБ Сэтл Сити ООО                                                                                                   | 33216                |        | 1386                         | 1386   | 33216                |        |
| Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик) |                      |        | 546                          | 546    |                      |        |

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности  
за 9 месяцев 2025 года.

|                                                                                                                                              |       |         |         |         |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|
| Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                       | 33216 |         | 840     | 840     | 33216   |
| ИК Сэтл                                                                                                                                      |       | 39      | 22850   | 22920   | 109     |
| Договора аренды                                                                                                                              |       | 39      | 22850   | 22920   | 109     |
| Петербургская Недвижимость КБ ООО                                                                                                            |       | 9709    | 12206   | 3012    | 515     |
| Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                                                           |       | 9607    | 9607    |         |         |
| Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                       |       |         |         | 515     | 515     |
| Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                       |       | 102     | 2600    | 2498    |         |
| 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                                                                                                                               |       | 194     | 49219   | 60386   | 11362   |
| 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)       |       |         | 35450   | 35450   |         |
| Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                                |       | 194     | 1724    | 1550    | 20      |
| Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                           |       |         | 12000   | 23342   | 11342   |
| Сэтл ООО                                                                                                                                     |       | 3577950 | 3989950 | 3980750 | 3568750 |
| Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)                                                                                       |       | 3577950 | 3989950 | 3980750 | 3568750 |
| Сэтл Сити ООО                                                                                                                                |       | 3259    | 3319    | 59      |         |
| Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобретаем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал) |       | 59      | 59      |         |         |
| Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)                                                                               |       | 3200    | 3200    |         |         |

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности**  
**за 9 месяцев 2025 года.**

|                                                                                                                                        |        |         |         |         |        |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| Совершение иных действий (юридическое лицо Холдинга-принципал)                                                                         |        |         | 59      | 59      |        |         |
| Сэтл Строй ООО                                                                                                                         |        | 1222984 | 5173434 | 5184509 |        | 1234058 |
| Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                  | 53804  |         | 349419  | 29336   | 373887 |         |
| Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)                                                                         |        | 31164   |         |         |        | 31164   |
| Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                             | 59932  |         | 733481  | 614634  | 178779 |         |
| Монтажные и пусконаладочные работы, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                         | 300    |         |         |         | 300    |         |
| Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)                                                                 |        | 293     |         | 1       |        | 293     |
| Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)                                                                   | 3      |         |         |         | 3      |         |
| Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                                                     |        |         |         | 27      |        | 27      |
| Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)                                                                                 |        | 1441025 |         | 207523  |        | 1648549 |
| Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                  | 196868 |         | 4004483 | 4163864 | 37487  |         |
| Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                              |        |         | 6728    | 8074    |        | 1346    |
| Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                   |        | 11654   | 11654   | 22634   |        | 22634   |
| Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                 |        | 49755   | 67670   | 138417  |        | 120502  |
| Сэтл Эстейт ООО 7718666520                                                                                                             |        |         | 758     | 758     |        |         |
| Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)                                                                               |        |         | 758     | 758     |        |         |
| ЦРП Петербургская Недвижимость ООО                                                                                                     |        | 66261   | 158182  | 251666  |        | 159746  |
| Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал) |        | 42760   | 100210  | 161554  |        | 104104  |

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 9 месяцев 2025 года.**

|                                                                                                                                          |                |                |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик) | 23501          | 57971          | 90112          | 55641          |
| <b>Итого</b>                                                                                                                             | <b>4847205</b> | <b>9411729</b> | <b>9505972</b> | <b>4941448</b> |

тыс. руб.

| Контрагенты<br>Договоры.Предмет договора<br>Счет                                                                                             | Сальдо на 01.01.2024 г. |        | Обороты за 9 месяцев 2024 г. |        | Сальдо на 30.09.2024 г. |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|------------------------------|--------|-------------------------|--------|
|                                                                                                                                              | Дебет                   | Кредит | Дебет                        | Кредит | Дебет                   | Кредит |
| АБ Сэтл Сити ООО                                                                                                                             | 33216                   |        | 3200                         | 3200   | 33216                   |        |
| Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                           |                         |        | 200                          |        | 200                     |        |
| Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                       | 33216                   |        | 3000                         | 3200   | 33016                   |        |
| ИК Сэтл                                                                                                                                      |                         | 22     | 4200                         | 4212   |                         | 34     |
| Договора аренды                                                                                                                              |                         | 22     | 4200                         | 4212   |                         | 34     |
| Петербургская Недвижимость КБ ООО                                                                                                            |                         | 105    | 105                          | 1446   |                         | 1446   |
| Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                                                           |                         | 105    | 105                          |        |                         |        |
| Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                       |                         |        |                              | 1446   |                         | 1446   |
| 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                                                                                                                               |                         | 28160  | 64326                        | 40023  |                         | 3857   |
| Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал) |                         | 92     | 92                           |        |                         |        |
| Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)                       |                         |        | 34                           | 34     |                         |        |

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 9 месяцев 2025 года.**

|                                                                                                                                              |        |         |         |         |        |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)       |        |         | 21750   | 21750   |        |         |
| Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                                |        | 36      | 168     | 144     |        | 12      |
| Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                           |        | 28032   | 42282   | 18095   |        | 3845    |
| Сэтл ООО                                                                                                                                     |        | 3024550 | 741500  | 1044700 |        | 3327750 |
| Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)                                                                                       |        | 3024550 | 741500  | 1044700 |        | 3327750 |
| Сэтл Сити ООО                                                                                                                                |        | 3259    |         |         |        | 3259    |
| Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал) |        | 59      |         |         |        | 59      |
| Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)                                                                               |        | 3200    |         |         |        | 3200    |
| Сэтл Строй ООО                                                                                                                               |        | 42365   | 5271289 | 6064741 |        | 835816  |
| Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                        | 38299  |         | 52067   | 36937   | 53429  |         |
| Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)                                                                               |        |         | 70208   | 70208   |        |         |
| Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                   | 326728 |         | 1808457 | 1902434 | 232751 |         |
| Монтажные и пусконаладочные работы, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                               | 300    |         |         |         | 300    |         |
| Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)                                                                       |        | 230     |         | 62      |        | 293     |
| Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)                                                                         | 3      |         |         |         | 3      |         |
| Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)                                                                                       |        | 735610  | 44339   | 588914  |        | 1280186 |
| Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                        | 372875 |         | 3177708 | 3343985 | 206599 |         |

|                                                                                                                                          |         |         |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                     | 5827    | 17481   | 17481   | 5827    |
| Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)                                                   | 38902   | 101028  | 104719  | 42593   |
| Сэтл Эстейт ООО 7718666520                                                                                                               |         | 618     | 618     |         |
| Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)                                                                                 |         | 618     | 618     |         |
| ЦРП Петербургская Недвижимость ООО                                                                                                       | 27683   | 175761  | 188482  | 40405   |
| Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)   | 16074   | 102247  | 110903  | 24731   |
| Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик) | 11609   | 73514   | 77579   | 15674   |
| Итого                                                                                                                                    | 3092978 | 6261249 | 7347648 | 4179377 |

### 39. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

| № п/п | Виды вознаграждений          | 9 месяцев 2025 г. | 9 месяцев 2024 г. |
|-------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1     | Краткосрочные вознаграждения | 14                | 5                 |

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

#### Оценочные обязательства

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

#### Условные обязательства и активы

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

#### **41. Риски хозяйственной деятельности**

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

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

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

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

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

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

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

#### **42. 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  
«27» октября 2025 г.



Еременко И.А.