

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская" по ОКПО 35362120

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7810747019

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ 12300

Форма собственности Частная собственность по ОКФС 16

Адрес в пределах места нахождения

197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 611

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская" по ОКПО 35362120

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.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	126	126	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		126	126	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	11 853	10 166	-
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию	11501	4 037	10 166	-
	Иные незавершенные капитальные вложения	11502	7 816	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	34 489	34 489
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги		-	34 489	34 489
	Отложенные налоговые активы	1180	607 807	200 005	247 365
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-

	Итого по разделу I	1100	619 786	244 786	281 854
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	20 146 734	19 223 391	15 863 511
	в том числе:				
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12101	13 030 340	14 368 621	12 581 422
	Материалы	12102	-	-	-
	Товары	12103	-	-	-
	Готовая продукция	12104	4 168 242	725 451	-
	Основное производство	12105	1 452 072	1 632 421	437 826
	Расходы будущих периодов	12106	-	1 892	15 501
	Земельные участки под строительство	12107	1 496 080	2 495 006	2 828 762
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	270 819	307 474	90 074
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	43 574 452	36 777 761	18 153 338
	в том числе:				
	Расчёты по беспроцентным займам	12301	8 033 900	3 693 400	2 715 500
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	4 095	10 988	1 499
	Расчеты с дольщиками	12303	33 211 511	30 634 653	13 264 492
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	1 941 306	2 412 891	2 168 658
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12305	61 301	5 864	64
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	123 622	19 179	3 098
	Расчеты по налогам и сборам	12307	198 396	786	27
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12308	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12309	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12310	321	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	34 489	-	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	34 489	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 281	3 469 339	156 183
	в том числе:				
	Касса	12501	115	21	-
	Расчетные счета	12502	7 166	180 818	6 983
	Депозитные счета	12503	-	3 288 500	149 200
	Прочие оборотные активы	1260	3 844 323	4 836 293	2 641 460
	в том числе:				
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12601	3 844 323	4 836 293	2 641 460
	Итого по разделу II	1200	67 878 098	64 614 258	36 904 567
	БАЛАНС	1600	68 497 884	64 859 044	37 186 421

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	39 750	39 750	39 750
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	100 000	100 000	100 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 028 977	4 580	27 800
	Итого по разделу III	1300	8 168 727	144 330	167 550
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	20 116 508	11 124 017	9 492 384
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	16 330 408	8 887 917	9 490 484
	Долгосрочные займы	14102	3 786 100	2 236 100	1 900
	Проценты по долгосрочным займам		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	603 742	25 536	134 865
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	20 720 250	11 149 553	9 627 249
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	50 548	8 232	63 348
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	18 823	22	63 348
	Проценты по долгосрочным займам	15102	31 725	8 210	-
	Кредиторская задолженность	1520	5 318 190	6 835 596	1 815 638
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	910 884	1 068 763	1 286 153
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	107 357	18 625	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	44 043	1 353 779	98 346
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	156	352	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	226	309	89
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	3 000 000	3 826 300	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 255 524	567 468	431 051
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	299 258	73 196	683 597
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждению работников	15401	272	763	45
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	298 986	72 433	683 552
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	33 940 911	46 648 137	24 829 039
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	15501	33 940 911	46 648 137	24 829 039

	Итого по разделу V	1500	39 608 907	53 565 161	27 391 622
	БАЛАНС	1700	68 497 884	64 859 044	37 186 421

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025



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

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710002		
(число, месяц, год)			30	09	2025
по ОКПО			35362120		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	9 154 210	9 049 241
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		8 667 632	8 366 986
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		486 578	682 255
	Себестоимость продаж	2120	(221 208)	(1 930 323)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(444 603)	(2 129 866)
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		(252 671)	(299 128)
	Балансовая стоимость запаса доведена до чистой стоимости продажи		(100 658)	-
	Балансовая стоимость запаса восстановлена до фактической себестоимости		576 724	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8 933 002	7 118 918
	Коммерческие расходы	2210	(114 932)	(175 212)
	Управленческие расходы	2220	(88 336)	(26 664)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 729 734	6 917 042
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	130 235	6 022
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	68 006	6 429
	Прочие расходы	2350	(722 549)	(42 040)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	8 205 426	6 887 453
	Налог на прибыль организаций	2410	(181 029)	(202 775)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(10 625)	(95 908)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(170 404)	(106 867)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 024 397	6 684 678

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	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	8 024 397	6 684 678
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
35362120		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	39 750	-	-	100 000	-	27 800	167 550
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	39 750	-	-	100 000	-	27 800	167 550

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	6 684 677	6 684 677
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(3 000 000)	(3 000 000)
	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	39 750	-	-	100 000	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3200	39 750	-	-	100 000	-	3 712 476	3 852 226
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	4 580	144 330
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	39 750	-	-	100 000	-	4 580	144 330

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	8 024 397	8 024 397
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица (за исключением реорганизации в форме присоединения к обществу юридического лица)	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	39 750	-	-	100 000	-	8 028 977	8 168 727

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.

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

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
35362120		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	4 077 466	2 690 456
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1 053 729	1 286 212
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступления по ДДУ		3 015 469	1 394 311
	НДС (сальдо)		3 851	9 184
	прочие поступления	4119	4 417	749
	Платежи - всего	4120	(15 842 843)	(10 628 206)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(9 403 542)	(9 114 585)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(8 281)	(103 944)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(463 354)	(329 373)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 532 652)	(124 658)
	выдача беспроцентного займа		(4 340 500)	(941 900)
	прочие платежи	4129	(94 514)	(13 746)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 765 377)	(7 937 750)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	137 128	4 978
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	137 128	4 978
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	137 128	4 978
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	8 992 491	7 779 224
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	8 992 491	7 779 224
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(826 300)	(1 900)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(826 300)	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 900)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 166 191	7 777 324
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(3 462 058)	(155 448)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	3 469 339	156 183
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	7 281	735
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 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 (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	отписано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	126	-	-	-	-	-	-	-	-	126
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За январь - сентябрь 2025 г.	126	-	-	-	-	-	-	-	-	126
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товарный знак "PULSE PREMIER"	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	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 (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	сплисно		амортизация	обесценение	переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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	амортизируемые нематериальные активы - всего	неамортизируемые нематериальные активы - всего	амортизируемые нематериальные активы - всего	неамортизируемые нематериальные активы - всего
в том числе:	Другие НМА	-	-	-	-	-
	из них созданные организацией	-	-	-	-	-
	Неамортизируемые нематериальные активы - всего	126	126	126	126	126
в том числе:	Другие НМА	126	126	126	126	126
	из них созданные организацией	-	-	-	-	-
	в том числе:					

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	нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

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		сплистано		переоценка		переклассифицировано		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация (6 745)	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	10 166	-	616	-	-	-	-	-	-	10 782
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6 745)
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	Другие виды основных средств	10 166	-	616	-	-	(6 745)	-	-	-	10 782
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6 745)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		сплистано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		переоценка		переклассифицировано		На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	
	в том числе:		в том числе:		в том числе:	
	Амортизируемые основные средства - всего	4 037	Амортизируемые основные средства - всего	10 166	Неамортизируемые основные средства - всего	10 166
Другие виды основных средств	-	-	-	-	-	-
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.	
	в том числе:		в том числе:		в том числе:	
	Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-	-	-	-

[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.	34 489	-	-	-	-	-	-	(34 489)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Простой вексель №2020039000000049 Банк ВТБ ПАО	За январь - сентябрь 2025 г.	34 489	-	-	-	-	-	-	(34 489)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	34 489	34 489	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Простой вексель №2020039000000049 Банк ВТБ ПАО	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	34 489	34 489	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	34 489	-	-	-	-	-	-	-	34 489	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	34 489	-

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	сплсано		резерв под обесценение	изменения факт. запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За январь-сентябрь 2025 г.	19 763 464	(540 073)	10 584 947	(10 450 612)	-	-	489 463	X	X	20 197 344	(50 610)
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2025 г.	-	-	92	(9)	-	-	-	X	X	-	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь-сентябрь 2025 г.	1 263 830	(538 379)	228 369	(836 060)	-	-	487 769	3 562 713	-	4 218 852	(50 610)
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За январь-сентябрь 2025 г.	1 632 421	-	2 131 170	-	-	-	-	(1 611 064)	-	1 452 072	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За январь-сентябрь 2025 г.	1 892	-	-	(1 892)	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	За январь-сентябрь 2025 г.	14 370 315	(1 694)	8 225 316	(8 612 651)	-	-	1 694	(952 640)	-	13 030 340	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь-сентябрь 2025 г.	2 495 006	-	-	-	-	-	-	(998 926)	-	1 496 080	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь-сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются

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	1 611 606	2 227 724	-
в том числе:			
Земельные участки под строительство	1 228 799	2 227 724	-
Готовая продукция	382 807	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановления резерва	переклассифицировано		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г. За январь - сентябрь 2024 г.	3 698 334	-	4 340 500	-	-	-	-	(2 934)	8 033 900	-
в том числе: Расчёты по беспроцентным займам	За январь - сентябрь 2025 г. За январь - сентябрь 2024 г.	3 693 400	-	4 340 500	-	-	-	-	-	8 033 900	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	За январь - сентябрь 2025 г. За январь - сентябрь 2024 г.	2 934	-	-	-	-	-	-	(2 934)	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г. За январь - сентябрь 2024 г.	33 088 216	(6 789)	7 701 492	-	(5 245 555)	-	(436)	-	35 546 905	(6 353)
в том числе: Расчёты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г. За январь - сентябрь 2024 г.	2 419 680	(6 789)	1 189 284	-	(1 661 305)	-	(436)	-	1 947 659	(6 353)
Расчёты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г. За январь - сентябрь 2024 г.	5 864	-	56 098	-	(661)	-	-	-	61 301	-
Расчёты с долевыми	За январь - сентябрь 2025 г. За январь - сентябрь 2024 г.	30 634 653	-	6 131 039	-	(3 554 161)	-	-	-	33 211 511	-

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	19 179	-	125 797	-	(21 354)	-	-	123 622	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	786	-	197 610	-	-	-	-	198 396	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	За январь - сентябрь 2025 г.	8 054	-	1 161	-	(8 054)	-	-	4 095	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	321	-	-	-	-	321	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	36 784 550	(6 789)	12 041 992	-	(5 245 555)	(436)	X	43 580 805	(6 353)
	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	6 353	-	6 789	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	6 353	-	6 789	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательства, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода	
			поступило			списано			переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	11 124 017	8 992 491	505 670	-	-	-	20 116 508	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	8 887 917	7 442 491	50 811	-	-	-	16 330 408	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Долгосрочные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	2 236 100	1 550 000	454 859	-	-	-	3 786 100	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	53 491 965	8 068 222	110	(22 250 648)	-	-	39 309 649	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	1 068 763	840 538	110	(998 527)	-	-	910 884	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	18 625	99 302	-	(10 570)	-	-	107 357	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	567 468	727 285	-	(39 229)	-	-	1 255 524
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За январь - сентябрь 2025 г.	8 232	42 316	-	-	-	-	50 548
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	1 353 779	25 400	-	(1 335 136)	-	-	44 043
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - сентябрь 2025 г.	352	-	-	(196)	-	-	156
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	309	-	-	(83)	-	-	226
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с учредителями по выплате доходов	За январь - сентябрь 2025 г.	3 826 300	-	-	(826 300)	-	-	3 000 000
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед долевыми	За январь - сентябрь 2025 г.	46 648 137	6 333 381	-	(19 040 607)	-	-	33 940 911
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	64 615 982	17 060 713	505 780	(22 250 648)	-	X	59 426 157
	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	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	73 196	1 265 297	(1 039 235)	-	299 258
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Резерв отложенных работ	За январь - сентябрь 2025 г.	72 433	1 264 812	(1 038 259)	-	298 986
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв ежегодных отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	763	485	(976)	-	272
	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	20 159 094	13 384 721	-
в том числе:			
Аккредитивы	458 284	663 026	-
Экспроу-счета	18 463 608	12 721 695	-
Обеспечительные платежи	1 237 202	-	-
Выданные - всего	1 875 678	-	-
в том числе:			
Залог	1 875 678	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	83	164
Затраты на оплату труда	5 383	4 932
Отчисления на социальные нужды	1 653	1 364
Амортизация	-	1
Прочие затраты	164 755	1 837 936
Итого по элементам	171 874	1 844 396
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции		
Итого расходы по обычным видам деятельности	252 602	287 803
	424 476	2 132 199



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

28 октября 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 9 месяцев 2025г.
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская» (ООО «Сэтл Октябрьская» (далее по тексту – Общество) образовано путем реорганизации ЗАО «Аверс» в форме преобразования 09 января 2019 года, о чем сделана соответствующая запись в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером № 2197847048694.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл Сити"	39 750	100
Всего	39 750	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, наб. Ушаковская, д.3, корпус 1, стр. 1, офис 611.

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;
- осуществление функций заказчика строительства (технического заказчика);
- сдача имущества в аренду;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

3 человека на 30.09.2025 года;

1 человек в 2024 году;

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 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2024 г. № 1УП.

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

- основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы;
- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- 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. 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.

9. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

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

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

готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций.

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);
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

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

14. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуски 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 отпуски 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.

15. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

16. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

17. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

18. 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
- Организация при составлении бухгалтерского баланса учитывает дебиторскую и кредиторскую задолженность, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок их обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев от отчетной даты). При этом дебиторская и кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.

В связи с тем, что строительство объекта (ЖК, комплекса апартаментов, паркинга) по договорам ДДУ и получение денежных средств от дольщиков при передаче построенных помещений (паркингов, машино-мест) является для Организации обычным операционным циклом в бухгалтерском балансе:

- дебиторская задолженность дольщиков перед Организацией по договорам ДДУ, отраженная на субсчете 76.6 независимо от планируемой даты раскрытия эскроу счетов или планируемой даты оплаты с использованием другой схемы отражается в составе оборотных активов по строке «Дебиторская задолженность» подстроке «Расчеты с дольщиками»;
- величина обязательств Организации перед участниками долевого строительства, по передачи помещений (паркингов, машино-мест) отраженная на субсчете 86.03 независимо от планируемой даты передачи помещений (паркингов, машино-мест) дольщикам, отражается в составе краткосрочных обязательств по отдельной строке «Обязательства перед участниками долевого строительства».

Дебиторская задолженность в виде авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных в связи с приобретением и созданием внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих внеоборотных активов независимо от срока погашения.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

- При составлении бухгалтерской отчетности Организацией финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Часть долгосрочного финансового вложения (например, задолженность по договору займа) которая будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты показывается в бухгалтерском балансе как краткосрочное финансовое вложение.

Долевые финансовые вложения (доли, акции), по которым имеется информация об их выбытии в течение 12 месяцев после отчетной даты, подлежат классификации в составе краткосрочных финансовых вложений

- Организация учитывает в бухгалтерском балансе кредиторскую задолженность по кредитам и займам, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок её погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (погашение задолженности которой ожидается в течение 12 месяцев от отчетной даты).

19. Документы и документооборот

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичными учетные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В формах первичных учетных документов могут содержаться дополнительные реквизиты в целях получения необходимой информации для налогового учета. Организация использует также унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные государственными органами. Первичные учетные документы, формы которых не утверждены Организацией, но использование которых согласовано сторонами в рамках заключенных договоров при условии содержания обязательных реквизитов, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», используются для отражения операций по договорам с контрагентами. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

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

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

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

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

III. Раскрытие существенных показателей

20. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами 3.1. Наличие и движение нематериальных активов.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом, обесценений НМА не было.

21. Основные средства.

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 4.1. Наличие и движение основных средств, 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства, 4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обесценений не было.

22. Финансовые вложения

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополнена таблицей 5.1. Наличие и движение финансовых вложений.

Финансовые вложения представлены простым векселем Банка ВТБ, процентный (4,5%), по предъявлении, но не ранее 20.04.2026 и не позднее 24.04.2026 года

23. Запасы

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

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» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:
на 30 сентября 2025 года 1 941 306 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 года 2 412 891 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.

По состоянию на отчетную дату Организацией получены следующие разрешения на строительство:

- от 23.12.2021г. № 78-012-0488-2021 Многоквартирного жилого дома. Многоэтажного гаража со встроенными помещениями обслуживания на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5097) 32 325 кв.м. Объект введен в эксплуатацию разрешением на ввод № 78-12-25-2023 от 28.11.2023 г.
- от 22.07.2022г. № 78-012-0505-2022 Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами. Многоуровневый гараж со встроенными помещениями обслуживания. 1, 2 этапы строительства на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5084) 94 513 кв.м. Введена в эксплуатацию 1-й этап строительства, разрешение на ввод №78-12-23-2024 от 24.12.2024
- от 30.11.2022г. № 78-012-0512-2022 Дошкольная образовательная организация на 190 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:11044) 6 650 кв.м. Введен в эксплуатацию разрешением на ввод №78-12-17-2024 от 02.11.2024
- от 30.06.2023г. № 78-012-0530-2023 Объект начального и среднего образования на 1550 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5103) 27 904 кв.м. Введен в эксплуатацию разрешением на ввод №78-12-07-2025 от 28.07.2025
- от 06.10.2023г. № 78-012-0540-2023 Амбулаторно-поликлиническое учреждение на 420 посещений в смену на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:15000) 6 104 кв.м.
- от 17.01.2024 № 78-012-0552-2024 Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенным подземным гаражом на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5105) 22 934 кв.м.
- от 21.08.2024г. № 78-012-0568-2024 Дошкольная образовательная организация на 220 мест на земельном участке СПб, Октябрьская набережная (кад. № 78:12:0633102:5106) 8 321 кв.м.

В составе запасов Организации также отражена стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на строительство:

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка (кв.м.)	Стоимость (тыс. руб.)		
			На 30.09.25	На 31.12.24	На 31.12.23
78:12:0633102:5083	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	171	2 345,89	2 345,89	2 345,89
78:12:0633102:5084	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	94 513	-	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

78:12:0633102:5085	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	163	2 236,14	2 236,14	2 236,14
78:12:0633102:5086	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	145	1 989,21	1 989,21	1 989,21
78:12:0633102:5087	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5088	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	147	2 016,64	2 016,64	2 016,64
78:12:0633102:5089	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2	-	-	27,43
78:12:0633102:5090	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	65	891,71	891,71	891,71
78:12:0633102:5091	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 362	18 684,86	18 684,86	18 684,86
78:12:0633102:5092	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 355	18 588,83	18 588,83	18 588,83
78:12:0633102:5093	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	159	2 181,27	2 181,27	2 181,27
78:12:0633102:5094	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5095	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 714	119 544,72	119 544,72	119 544,72
78:12:0633102:5096	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 640	-	-	-
78:12:0633102:5097	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	32 325	-	-	-
78:12:0633102:5099	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	481	6 598,69	6 598,69	6 598,69
78:12:0633102:5100	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5101	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5102	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	144	1 975,49	1 975,49	1 975,49
78:12:0633102:5103	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	27 904	-	-	-
78:12:0633102:5104	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	433	5 940,19	5 940,19	5 940,19
78:12:0633102:5105	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	22 934	-	-	314 624,58
78:12:0633102:5106	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	8 321	114 153,27	114 153,27	114 153,27
78:12:0633102:5107	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 322	18 136,11	18 136,11	18 136,11
78:12:0633102:5109	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 961	-	-	-
78:12:0633102:5110	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	392	5 377,72	5 377,72	5 377,72
78:12:0633102:5111	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	19	260,65	260,65	260,65
78:12:0633102:5112	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	254	3 484,54	3 484,54	3 484,54
78:12:0633102:6349	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 503	20 619,2	20 619,2	20 619,2
78:12:0633102:6350	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	379	-	-	5 199,38
78:12:0633102:6352	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 258	30 976,81	30 976,81	30 976,81

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

78:12:0633102:6353	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	2 580	35 394,23	35 394,23	35 394,23
78:12:0633102:4251	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	13 212	-	-	219 000
78:12:0633102:4252	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	1 103	-	-	18 300
78:12:0633102:11043	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	5 951	81 640	81 640	81 640
78:12:0633102:11044	г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 38	6 650	-	-	-

Обесценение отражено в сумме 50 610 тыс. руб. на 30.09.2025 года.

24. Дебиторская задолженность

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

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 30 сентября 2025 г. уставный капитал Общества составляет 39 750 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

Наименование источника капитала	тыс. руб.		
	На 30.09.25г.	На 31.12.24г.	На 31.12.23г.
Вклад участника в имущество Общества	100 000	100 000	100 000

26. Долгосрочные обязательства

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

27. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	тыс. руб.	
	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	7 442 491	1 550 000
9 месяцев 2024 г.	7 610 224	169 000

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

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

тыс. руб.		
Период погашения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	-	-
9 месяцев 2024 г.	-	1 900

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

тыс. руб.					
Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 30.09.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Кредиторы:					
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.12.2027	12 744 593	7 626 598	9 490 484
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.03.2027	3 355 764	1 257 817	0
Банк ВТБ ПАО	руб.	31.12.2026	230 051	3 503	0
Итого:	X	X	16 330 408	8 887 917	9 490 484
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0
Займодавцы:					
ООО «Сэтл Сити»	руб.	31.12.2029	562 100	212 100	1 900
ООО «Сэтл Групп»	руб.	30.04.2029	580 000	580 000	0
ООО «Сэтл Групп»	руб.	30.04.2029	1 444 000	1 444 000	0
ООО «Сэтл Групп»	руб.	11.03.2030	1 200 000	0	0
Итого:	X	X	3 786 100	2 236 100	1 900
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0

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

- за 9 месяцев 2025г. в сумме 495 311 тыс. руб.
- за 9 месяцев 2024г. в сумме 270 853 тыс. руб.

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

- на 30 сентября 2025 г. 50 548 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 8 232 тыс. руб.

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями заключенных договоров по причине отсутствия необходимости финансирования в указанных суммах в текущем периоде представлена в таблице:

тыс. руб.		
Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 30.09.2025г.
ООО «Сэтл Сити»	Дог. 2020-08-21 от 21.08.2020	1 387 000
ООО «Сэтл Групп»	Дог. СГ-1227 от 13.12.2024	0
ООО «Сэтл Групп»	Дог. СГ-1228 от 13.12.2024	0
ООО «Сэтл Групп»	Дог. СГ-316 от 07.04.2025	0
Банк ВТБ ПАО	Дог. КС-2022/109 от 14.12.2022	23 291 335
Банк ВТБ ПАО	Дог. СНЛ/060424-240830 от 31.05.2024	3 331 636
Банк ВТБ ПАО	Дог. СНЛ/060424-240878 от 31.05.2024	419 949
Итого	X	28 429 920

Заем, полученный Обществом от ООО «Сэтл Сити», является беспроцентным

28. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом в 9 месяцах 2025 г. проводилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и в ПАО «БАНК ВТБ».

Показатели	тыс. руб.	
	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Размещено на депозитных счетах	28 449 900	7 312 200
Возвращено с депозитных счетов	31 738 400	7 461 400
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	128 990	4 717

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

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

- на 31.12.2024г. в сумме 3 288 500 тыс. руб.

29. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

30. Налог на прибыль

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

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

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

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	8 205 426	6 887 453
1.1	- облагаемая по ставке 25 % (20%)	8 205 426	6 887 453
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	(2 051 357)	(1 377 491)
2.1	- рассчитанный по ставке 25 % (20%) (п.1.1 * 25% (20%))	(2 051 357)	(1 377 491)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый доход (расход)	1 870 329	1 174 716
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(181 029)	(202 774)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	(170 404)	(106 867)
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(170 404)	(106 867)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

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	(10 625)	(95 908)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

31. Кредиторская задолженность

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

32. Прочие обязательства

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

В составе статьи 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 сентября 2025г. 33 940 911 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024г. 46 648 137 тыс. руб.

33. 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.

34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.06.2025г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 9 мес. 2025г.		С начала строительства	в т.ч. в 9 мес. 2025г.
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 2, уч.3 (:5105), Корпус 2	1 027 027	555 004	1 027 027	660 442	153 451
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.1	1 275 141	0	182 736	755 397	0
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 3, уч.1 (:5084), Корпус 3.2	949 024	0	56 234	562 204	0
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 4, уч.1 (:5084), Корпус 4.1	1 264 459	258 979	1 264 459	772 753	158 270
Октябрьская наб., 38, Квартал 2, Очередь 4, уч.1 (:5084), Корпус 4.2	1 312 846	182 991	1 312 846	806 325	111 832

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Октябрьская наб., 38, Очередь 1 (:5097), Паркинг	25 356	0	0	25 356	0
Октябрьская наб., 38, Очередь 1, (:5097), Корпус 1	1 096 175	0	1 021	944 725	0
Итого	6 950 028	996 974	3 844 323	4 527 202	423 553

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

Информация о структуре выручки представлена в Отчете о финансовых результатах.

Информация о структуре себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в Отчете о финансовых результатах.

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	9 месяцев 2025 год		9 месяцев 2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	55 190	(55 190)	5 864	(5 864)
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	(28 919)	-	(28 289)
Штрафы, пени, неустойки	565	(3 084)	565	-
Налоги и сборы	-	(11 711)	-	(7 207)
Восстановление оценочных обязательств	12 191	-	-	-
Расходы по гарантийным работам	-	(623)	-	-
Убытки прошлых лет	-	-	-	(79)
Остаточная стоимость переданных безвозмездно основных средств	-	-	-	(27)
Судебные расходы	-	(1 005)	-	-
Расходы по передаче товаров безвозмездно	-	(570 176)	-	-
Признание (увеличение) оценочных обязательств	-	(51 692)	-	-
Затраты по аннулированным производственным заказам, затраты на про-во, не давшее продукции	-	-	-	(550)
Прочие доходы и расходы	60	(149)	-	(24)
Итого	68 006	(722 549)	6 429	(42 040)

36. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО "Сэтл Сити"	Юридическое лицо контролирует 100 % доли Организации
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «СЭТЛ»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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 Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»	
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»	
ООО «Строительная компания «Каменка»	
ООО «Сэтл Инвест»	
ООО «Сэтл Сити Калининград»	
ООО «Сэтл ПМ»	
ООО «Сэтл Строй»	
ООО «Сэтл Суоми» (в стадии ликвидации)	
ООО «Сэтл ТЕХ»	
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)	
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)	
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»	
ООО «УК «Сэтл»	
ООО «УК «Петербургская недвижимость»	
ООО «УК «Сэтл»	
ООО «Фаворит»	
ООО «Фаворит Плюс»	
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»	
ООО «Холдинг-Центр»	
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	
ООО 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.

Название строки	тыс. руб.	
	За отчетный период (9 месяцев 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

1	2	3	4
	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления – всего	4 077 466	64
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	1 053 729	54
4111	НДС (сальдо(	3 851	10
4120	Платежи – всего	(15 842 843)	(4 340 500)
4126	выдача беспроцентного займа	(4 340 500)	(4 340 500)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(11 765 377)	(4 340 436)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	8 992 491	350 000
4311	получение кредитов и займов	8 992 491	350 000
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	8 166 191	350 000
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(3 462 057)	(3 990 436)

	Название строки	За отчетный период (9 месяцев 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Платежи – всего	(10 628 206)	(1 198 152)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(9 114 585)	(256 252)
4126	выдача беспроцентного займа	(941 900)	(941 900)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(7 937 751)	(1 198 152)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	7 779 224	169 000
4311	получение кредитов и займов	7 779 224	169 000
4320	Платежи – всего	(1 900)	(1 900)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 900)	(1 900)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	7 777 324	167 100
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(155 448)	(1 031 052)

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2025 по 30.09.2025 представлена ниже в таблице:

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 9 месяцев 2025 г		Сальдо на 30.09.2025	
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
АБ Сэтл Сити ООО			3273	3273		
7810302725			3273	3273		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			3273	3273		
АРТ СОЗДАНИЕ ООО		5				5
7810310099		5				5
Договор купли-продажи		5				5
ИК Сэтл	11400	11589		519	11400	12108
7810824947	11400	11589		519	11400	12108
Договор оказания услуг		189		519		708
Договор ДДУ	11400	11589		519	11400	12108
Петербургская Недвижимость КБ ООО		3020	5455	3126		692
7810344122		3020	5455	3126		692

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		3020	5455	3126		692
ПНПро ООО		25	525	625		125
7814790030		25	525	625		125
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25	525	625		125
Потенциал Специализированный застройщик ООО		6132	48		48	6132
7810759896		6132	48		48	6132
Договор компенсации затрат		6132				6132
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			48		48	
Сэтл Групп ООО		2045779	477663	1700983		3269100
7810245481		2045779	477663	1700983		3269100
Договор займа, проценты		8210	431344	454859		31725
Займ (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2024000		1200000		3224000
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	1824	1629		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		13375	9000	9000		13375
Сэтл Сити ООО	3693464	212226	4340500	350064	8033900	562226
7810212380	3693464	212226	4340500	350064	8033900	562226
Займ (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	2883400		4340500		7223900	
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		212100		350000		562100
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	810000				810000	
Передача прав (юридическое лицо Холдинга-правообладатель)	64			64		
Получение прав (юридическое лицо Холдинга-правоприобретатель)		126				126
Сэтл Строй ООО	901478	819114	13694163	13496933	743288	463694
7810489897	901478	819114	13694163	13496933	743288	463694
Агентский договор на строительные работы	18792	316795	371976	131182	2229	59439
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		345		19		364
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				55		55
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		38021				38021
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	877260	324159	13025475	12995367	735633	152424
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)		1646	11523	14815		4938
Строительство, договор с субподрядчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)	5427				5427	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		138148	285189	355495		208453
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			3781	3781		
7718666520			3781	3781		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			3781	3781		
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО			24		24	
7810733993			24		24	
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			24		24	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		179536	326370	363468		216634
7816094750		179536	326370	363468		216634
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		93117	190261	213731		116587
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости,		86419	136109	149737		100047

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)						
Экология и здоровье ООО	398		280		678	
7810020495	398		280		678	
Договор компенсации затрат	398		280		678	
Итого	4606741	3277427	18852081	15922772	8789338	4530715

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2024 по 30.09.2024 представлена ниже в таблице:

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за 9 месяцев 2024 г		Сальдо на 30.09.2024	
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО				5		5
7810310099				5		5
Договор купли-продажи				5		5
ИК Сэтл	11000	11028	5400	5494	11400	11522
7810824947	11000	11028	5400	5494	11400	11522
Договор оказания услуг		28		94		122
Договор оказания услуг	11000	11000	5400	5400	11400	11400
Петербургская Недвижимость КБ ООО		2309	4278	1969		
7810344122		2309	4278	1969		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2309	4278	1969		
ПНПро ООО		50	250	225		25
7814790030		50	250	225		25
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50	250	225		25
Потенциал Специализированный застройщик ООО		268		5864		6132
7810759896		268		5864		6132
Договор компенсации затрат		268		5864		6132
РТ ПН ЗАО		7992	7992			
7810524140		7992	7992			
Договор компенсации затрат		7992	7992			
Сэтл Групп ООО		110	27740	40980	34	13384
7810245481		110	27740	40980	34	13384
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	
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)		18	114	105		9
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			5750	19125		13375
Сэтл Сити ООО	2715564	679730	1200052	169151	3657464	590729
7810212380	2715564	679730	1200052	169151	3657464	590729
Договор купли-продажи		677830	256252	151		421729
Заём (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	1905500		941900		2847400	
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1900	1900	169000		169000
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	810000				810000	
Передача прав (юридическое лицо Холдинга-правообладатель)	64				64	
Сэтл Строй ООО	358036	744965	10408103	10096941	703613	779380
7810489897	358036	744965	10408103	10096941	703613	779380
Агентский договор на строительные работы	5013	346544	110456	31891	5013	267979
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		199		90		288
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		38021				38021
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	347595	266065	9952446	9690766	687247	344036

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Строительство, договор с субподрядчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)	5427				5427	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		94136	345200	374194	5926	129055
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			3081	3081		
7718666520			3081	3081		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			3081	3081		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		177888	1269806	1262096		170178
7816094750		177888	1269806	1262096		170178
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		82873	618661	603611		67822
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		95015	651144	658486		102356
Итого	3084600	1624340	12926702	11585806	4372511	1571355

37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	9 месяцев 2025г.	9 месяцев 2024г.
Краткосрочные вознаграждения	4,5	4,5
Долгосрочные вознаграждения	-	-

В 9 месяцев 2025 г. обществом были частично выплачены дивиденды основному обществу, начисленные в прошлые периоды, в сумме 826 300 руб.

В 9 месяцев 2024 г. были начислены промежуточные дивиденды за 1 полугодие 2024 г в сумме 3 000 000 тыс.руб., дивиденды не выплачивались.

38. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные активы и обязательства

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

39. Риски хозяйственной деятельности

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

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

Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивают тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных

судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности.

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

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

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

40. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



Еременко И.А.

28 октября 2025 г.