

**Бухгалтерская отчетность**  
**за январь - март 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью  
Форма собственности Частная собственность  
Адрес в пределах места нахождения  
197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 611

по ОКПО  
ИНН  
по ОКОПФ  
по ОКФС

|            |
|------------|
| 35362120   |
| 7810747019 |
| 12300      |
| 16         |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации  
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН  
ОГРН

|  |
|--|
|  |
|  |

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

**Бухгалтерский баланс**  
**на 31 марта 2025 г.**

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

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

|          |    |      |
|----------|----|------|
| Коды     |    |      |
| 0710001  |    |      |
| 31       | 03 | 2025 |
| 35362120 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                      | Код   | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------|----------------------------------------------|-------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                 |       |                     |                       |                       |
|           | <b>I. Внеоборотные активы</b>                |       |                     |                       |                       |
|           | Гудвил                                       | 1105  | -                   | -                     | -                     |
|           | Нематериальные активы                        | 1110  | 126                 | 126                   | -                     |
|           | в том числе:                                 |       |                     |                       |                       |
|           | Нематериальные активы в организации          | 11101 | 126                 | 126                   | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы              | 1130  | -                   | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                | 1140  | -                   | -                     | -                     |
|           | Основные средства                            | 1150  | 13 954              | 10 166                | -                     |
|           | в том числе:                                 |       |                     |                       |                       |
|           | Основные средства, пригодные к использованию | 11501 | 8 436               | 10 166                | -                     |
|           | Иные незавершенные капитальные вложения      | 11502 | 5 518               | -                     | -                     |
|           | Инвестиционная недвижимость                  | 1160  | -                   | -                     | -                     |
|           | в том числе:                                 |       |                     |                       |                       |
|           | Инвестиционная недвижимость                  | 11601 | -                   | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения                          | 1170  | 34 489              | 34 489                | 34 489                |
|           | в том числе:                                 |       |                     |                       |                       |
|           | Долговые ценные бумаги                       | 11701 | 34 489              | 34 489                | 34 489                |
|           | Отложенные налоговые активы                  | 1180  | 372 022             | 200 005               | 247 365               |
|           | Прочие внеоборотные активы                   | 1190  | -                   | -                     | -                     |
|           | в том числе:                                 |       |                     |                       |                       |
|           | Расходы будущих периодов                     | 11901 | -                   | -                     | -                     |

|  |                                                                                                    |       |            |            |            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|------------|
|  | Итого по разделу I                                                                                 | 1100  | 420 591    | 244 786    | 281 854    |
|  | <b>II. Оборотные активы</b>                                                                        |       |            |            |            |
|  | Запасы                                                                                             | 1210  | 22 328 552 | 19 223 391 | 15 863 511 |
|  | в том числе:                                                                                       |       |            |            |            |
|  | Готовая продукция                                                                                  | 12101 | 691 727    | 725 451    | -          |
|  | Товары                                                                                             | 12102 | -          | -          | -          |
|  | Незавершенное производство                                                                         | 12103 | 2 010 285  | 1 632 421  | 437 826    |
|  | Расходы будущих периодов                                                                           | 12104 | -          | 1 892      | 15 501     |
|  | Затраты застройщика по строительству по ДДУ долгосрочные                                           | 12105 | 7 559 642  | 5 864 554  | 6 007 504  |
|  | Затраты застройщика по строительству по ДДУ краткосрочные                                          | 12106 | 10 188 012 | 8 504 067  | 6 573 918  |
|  | Земельные участки под строительство                                                                | 12107 | 1 878 886  | 2 495 006  | 2 828 762  |
|  | Долгосрочные активы к продаже                                                                      | 1215  | -          | -          | -          |
|  | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                                          | 1220  | 387 535    | 307 474    | 90 074     |
|  | НДС, начисленный по отгрузке                                                                       | 1220  | -          | -          | -          |
|  | Дебиторская задолженность                                                                          | 1230  | 39 494 274 | 36 777 761 | 18 153 338 |
|  | в том числе:                                                                                       |       |            |            |            |
|  | Расчеты с покупателями и заказчиками                                                               | 12301 | 20 080     | 5 864      | 64         |
|  | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                                              | 12302 | 2 072 208  | 2 412 891  | 2 168 658  |
|  | Сальдо по ЕНС                                                                                      | 12303 | 19         | 786        | 27         |
|  | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                                         | 12304 | 35 524     | 19 179     | 3 098      |
|  | Расчеты с дольщиками долгосрочные                                                                  | 12305 | 29 411 041 | 26 686 722 | 11 648 067 |
|  | Расчеты с дольщиками краткосрочные                                                                 | 12306 | 1 542 086  | 3 947 931  | 1 616 425  |
|  | Беспроцентный займы долгосрочные                                                                   | 12307 | 6 410 000  | 3 693 400  | 2 715 500  |
|  | Расчёты по причитающимся к получению процентам долгосрочные                                        | 12308 | 3 316      | 2 934      | 1 378      |
|  | Расчёты по причитающимся к получению процентам краткосрочные                                       | 12309 | -          | 8 054      | 121        |
|  | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                                         | 1240  | -          | -          | -          |
|  | Денежные средства и денежные эквиваленты                                                           | 1250  | 183 552    | 3 469 339  | 156 183    |
|  | в том числе:                                                                                       |       |            |            |            |
|  | Касса                                                                                              | 12501 | 3          | 21         | -          |
|  | Расчетные счета                                                                                    | 12502 | 5 549      | 180 818    | 6 983      |
|  | Депозитные счета                                                                                   | 12503 | 178 000    | 3 288 500  | 149 200    |
|  | Прочие оборотные активы                                                                            | 1260  | 5 414 161  | 4 836 293  | 2 641 461  |
|  | в том числе:                                                                                       |       |            |            |            |
|  | Расходы будущих периодов                                                                           | 12601 | -          | -          | -          |
|  | Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка | 12602 | 5 414 161  | 4 836 293  | 2 641 460  |
|  | Итого по разделу II                                                                                | 1200  | 67 808 074 | 64 614 258 | 36 904 567 |
|  | <b>БАЛАНС</b>                                                                                      | 1600  | 68 228 665 | 64 859 044 | 37 186 421 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код   | На 31 марта<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                                       |       |                        |                          |                          |
|           | <b>III. Капитал</b>                                                                 |       |                        |                          |                          |
|           | Уставный капитал                                                                    | 1310  | 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  | 237 380                | 4 580                    | 27 800                   |
|           | Итого по разделу III                                                                | 1300  | 377 130                | 144 330                  | 167 550                  |
|           | <b>IV. Долгосрочные обязательства</b>                                               |       |                        |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1410  | 12 958 379             | 11 124 017               | 9 492 384                |
|           | в том числе:                                                                        |       |                        |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты                                                                | 14101 | 10 722 279             | 8 887 917                | 9 490 484                |
|           | Долгосрочные займы                                                                  | 14102 | 2 236 100              | 2 236 100                | 1 900                    |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                                  | 1420  | 229 512                | 25 536                   | 134 865                  |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1430  | -                      | -                        | -                        |
|           | Прочие долгосрочные обязательства                                                   | 1450  | 29 411 099             | 26 686 722               | 11 648 067               |
|           | в том числе:                                                                        |       |                        |                          |                          |
|           | Обязательства перед дольщиками                                                      | 14501 | 29 411 099             | 26 686 722               | 11 648 067               |
|           | Итого по разделу IV                                                                 | 1400  | 42 598 990             | 37 836 275               | 21 275 316               |
|           | <b>V. Краткосрочные обязательства</b>                                               |       |                        |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1510  | 12 239                 | 8 232                    | 63 348                   |
|           | в том числе:                                                                        |       |                        |                          |                          |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам                                                   | 15101 | 89                     | 22                       | 63 348                   |
|           | Проценты по долгосрочным займам                                                     | 15102 | 12 150                 | 8 210                    | -                        |
|           | Кредиторская задолженность                                                          | 1520  | 4 749 381              | 6 835 596                | 1 815 638                |
|           | в том числе:                                                                        |       |                        |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                               | 15201 | 554 775                | 1 068 763                | 1 286 153                |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                                | 15202 | 21 859                 | 18 625                   | -                        |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                                         | 15203 | 122 276                | 1 353 733                | 98 346                   |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                                    | 15204 | 292                    | 352                      | -                        |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда                                                | 15205 | 281                    | 309                      | 89                       |
|           | Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов                           | 15206 | 3 000 000              | 3 826 300                | -                        |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                          | 15207 | 1 049 898              | 567 468                  | 431 051                  |
|           | Доходы, полученные в счет будущих периодов                                          | 15208 | -                      | -                        | -                        |
|           | Обязательство по аренде                                                             | 1520  | -                      | -                        | -                        |
|           | Доходы будущих периодов                                                             | 1530  | -                      | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1540  | 849 578                | 73 196                   | 683 597                  |
|           | в том числе:                                                                        |       |                        |                          |                          |
|           | Оценочные обязательства по вознаграждению работников                                | 15401 | 475                    | 763                      | 45                       |
|           | Резервы предстоящих расходов прочие                                                 | 15402 | 849 103                | 72 433                   | 683 552                  |
|           | Прочие краткосрочные обязательства                                                  | 1550  | 19 641 347             | 19 961 415               | 13 180 972               |
|           | в том числе:                                                                        |       |                        |                          |                          |
|           | Обязательства перед дольщиками                                                      | 15501 | 19 641 347             | 19 961 415               | 13 180 972               |

|                    |      |            |            |            |
|--------------------|------|------------|------------|------------|
| Итого по разделу V | 1500 | 25 252 545 | 26 878 439 | 15 743 555 |
| <b>БАЛАНС</b>      | 1700 | 68 228 665 | 64 859 044 | 37 186 421 |

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



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

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

|                  |    |      |
|------------------|----|------|
| Коды             |    |      |
| 0710002          |    |      |
| 31               | 03 | 2025 |
| по ОКПО 35362120 |    |      |
| по ОКЕИ 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                     | Код  | За январь - март 2025 г. | За январь - март 2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
|           | Выручка                                                                                                     | 2110 | 679 148                  | 1 473 965                |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                          |                          |
|           | Оказание услуг заказчика - застройщика                                                                      |      | 612 751                  | 1 456 865                |
|           | Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)                                         |      | 66 397                   | 17 100                   |
|           | Себестоимость продаж                                                                                        | 2120 | (304 470)                | (464 837)                |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                          |                          |
|           | Оказание услуг заказчика - застройщика                                                                      |      | (170 088)                | (457 137)                |
|           | Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)                                         |      | (35 784)                 | (7 700)                  |
|           | Балансовая стоимость запаса доведена до чистой стоимости продажи                                            |      | (98 599)                 | -                        |
|           | Валовая прибыль (убыток)                                                                                    | 2100 | 374 678                  | 1 009 128                |
|           | Коммерческие расходы                                                                                        | 2210 | (87 631)                 | (140 118)                |
|           | Управленческие расходы                                                                                      | 2220 | (34 537)                 | (6 968)                  |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                                                                                  | 2200 | 252 510                  | 862 042                  |
|           | Доходы от участия в других организациях                                                                     | 2310 | -                        | -                        |
|           | Проценты к получению                                                                                        | 2320 | 127 473                  | 2 320                    |
|           | Проценты к уплате                                                                                           | 2330 | -                        | -                        |
|           | Прочие доходы                                                                                               | 2340 | 30 349                   | 3 656                    |
|           | Прочие расходы                                                                                              | 2350 | (51 681)                 | (13 248)                 |
|           | Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения                                          | 2300 | 358 651                  | 854 770                  |
|           | Налог на прибыль организаций                                                                                | 2410 | (125 851)                | (7 331)                  |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                          |                          |
|           | текущий налог на прибыль организаций                                                                        | 2411 | (93 892)                 | (88)                     |
|           | отложенный налог на прибыль организаций                                                                     | 2412 | (31 959)                 | (7 243)                  |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) | 2420 | -                        | -                        |
|           | Прочее                                                                                                      | 2460 | -                        | -                        |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                                                     | 2400 | 232 800                  | 847 439                  |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                            | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>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 | 232 800                     | 847 439                     |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                       | 2900 |                             |                             |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                  | 2910 |                             |                             |



Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала  
за январь - март 2025 г.

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710004  |    |      |
| 31       | 03 | 2025 |
| 35362120 |    |      |
| 384      |    |      |

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Октябрьская"

Единица измерения тыс. руб.

| 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     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------|
|           | <b>За январь - март 2024 г.</b>                                                      |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3211 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | 847 439                                      | 847 439   |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                                      | 3212 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Дивиденды                                                                            | 3227 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3230 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Реорганизация юридического лица                                                      | 3216 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | Иные изменения - всего                                                               | 3240 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | На 31 марта 2024 г.                                                                  | 3250 | 39 750           | -                                                                                   | -                                         | 100 000                                       | -                 | 875 239                                      | 1 014 989 |
|           | На 31 декабря 2024 г.                                                                | 3200 | 39 750           | -                                                                                   | -                                         | 100 000                                       | -                 | 4 580                                        | 144 330   |
|           | Корректировка в связи с:                                                             |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |           |
|           | изменением учетной политики                                                          | 3210 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | 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          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|----------------|
|           | <b>За январь - март 2025 г.</b>                                                      |             |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |                |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3311        | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | 232 800                                      | 232 800        |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                                      | 3312        | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -              |
|           | Дивиденды                                                                            | 3327        | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -              |
|           | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3330        | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -              |
|           | Реорганизация юридического лица                                                      | 3316        | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -              |
|           | Иные изменения всего                                                                 | 3340        | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -              |
|           | <b>На 31 марта 2025 г.</b>                                                           | <b>3300</b> | <b>39 750</b>    | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | <b>237 380</b>                               | <b>377 130</b> |

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710005  |    |      |
| 31       | 03 | 2025 |
| 35362120 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                          |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                 | 4110 | 2 793 520                   | 1 090 272                   |
|           | в том числе:                                                                        |      |                             |                             |
|           | от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг                     | 4111 | 505 426                     | 567 548                     |
|           | арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                 | 4112 | -                           | -                           |
|           | от перепродажи финансовых вложений                                                  | 4113 | -                           | -                           |
|           | процентов по дебиторской задолженности покупателей                                  | 4114 | -                           | -                           |
|           | НДС сальдо                                                                          |      | 2 955                       | 2 468                       |
|           | поступления по договорам ДДУ                                                        |      | 2 284 860                   | 519 666                     |
|           | прочие поступления                                                                  | 4119 | 279                         | 590                         |
|           | Платежи - всего                                                                     | 4120 | (7 222 514)                 | (3 251 411)                 |
|           | в том числе:                                                                        |      |                             |                             |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (3 003 072)                 | (2 666 672)                 |
|           | в связи с оплатой труда работников                                                  | 4122 | (3 641)                     | (1 755)                     |
|           | процентов по долговым обязательствам                                                | 4123 | (102 082)                   | (175 520)                   |
|           | налога на прибыль организаций                                                       | 4124 | (1 380 499)                 | (102 526)                   |
|           | выдача беспроцентного займа                                                         |      | (2 716 600)                 | (300 800)                   |
|           | прочие платежи                                                                      | 4129 | (16 620)                    | (4 138)                     |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>                                  | 4100 | (4 428 994)                 | (2 161 139)                 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                   | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                         |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                                                                       | 4210 | 135 145                     | 2 033                       |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                             |                             |
|           | от продажи внеоборотных активов (кроме<br>финансовых вложений)                                                                            | 4211 | -                           | -                           |
|           | от продажи акций других организаций (долей<br>участия)                                                                                    | 4212 | -                           | -                           |
|           | от возврата предоставленных займов, от продажи<br>долговых ценных бумаг (прав требования денежных<br>средств к другим лицам)              | 4213 | -                           | -                           |
|           | дивидендов, процентов по долговым финансовым<br>вложениям и аналогичных поступлений от долевого<br>участия в других организациях          | 4214 | 135 145                     | 2 033                       |
|           | прочие поступления                                                                                                                        | 4219 | -                           | -                           |
|           | Платежи - всего                                                                                                                           | 4220 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                             |                             |
|           | в связи с приобретением, созданием,<br>модернизацией, реконструкцией и подготовкой к<br>использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                           | -                           |
|           | в связи с приобретением акций других организаций<br>(долей участия)                                                                       | 4222 | -                           | -                           |
|           | в связи с приобретением долговых ценных бумаг<br>(прав требования денежных средств к другим<br>лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | -                           | -                           |
|           | процентов по долговым обязательствам,<br>включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                    | 4224 | -                           | -                           |
|           | прочие платежи                                                                                                                            | 4229 | -                           | -                           |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных<br/>операций</b>                                                                             | 4200 | 135 145                     | 2 033                       |
|           | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                                             |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                                                                       | 4310 | 1 834 362                   | 2 064 835                   |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                             |                             |
|           | получение кредитов и займов                                                                                                               | 4311 | 1 834 362                   | 2 064 835                   |
|           | денежных вкладов собственников (участников)                                                                                               | 4312 | -                           | -                           |
|           | от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                                                | 4313 | -                           | -                           |
|           | от выпуска облигаций, векселей и других долговых<br>ценных бумаг                                                                          | 4314 | -                           | -                           |
|           | прочие поступления                                                                                                                        | 4319 | -                           | -                           |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                         | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Платежи - всего                                                                                                                                 | 4320 | (826 300)                   | -                           |
|           | в том числе:<br>собственникам (участникам) в связи с выкупом у них<br>акций (долей участия) организации или их выходом<br>из состава участников | 4321 | -                           | -                           |
|           | на уплату дивидендов и иных платежей по<br>распределению прибыли в пользу собственников<br>(участников)                                         | 4322 | (826 300)                   | -                           |
|           | в связи с погашением (выкупом) векселей и других<br>долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                                            | 4323 | -                           | -                           |
|           | прочие платежи                                                                                                                                  | 4329 | -                           | -                           |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от финансовых<br/>операций</b>                                                                                       | 4300 | 1 008 062                   | 2 064 835                   |
|           | <b>Сальдо денежных потоков за период</b>                                                                                                        | 4400 | (3 285 787)                 | (94 271)                    |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных<br/>эквивалентов на начало периода</b>                                                                   | 4450 | 3 469 339                   | 156 183                     |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных<br/>эквивалентов на конец периода</b>                                                                    | 4500 | 183 552                     | 61 912                      |
|           | Величина влияния изменения курса иностранной<br>валюты по отношению к рублю                                                                     | 4490 | -                           | -                           |

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

| Наименование показателя                       | Период                   | Изменения за период                      |                                       |           |                                          |                                       |             |             |                                          | На конец периода        |                                          |                                       |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                               |                          | На начало года                           |                                       | поступило | списано                                  |                                       | амортизация | обесценение | переклассифицировано                     |                         | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценения |
|                                               |                          | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |           | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |             |             | первоначальная (пересчитанная) стоимость | накопленная амортизация |                                          |                                       |
| Нематериальные активы - всего                 | За январь - март 2025 г. | 126                                      | -                                     | -         | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | 126                                      | -                                     |
|                                               | За январь - март 2024 г. | -                                        | -                                     | -         | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     |
| в том числе:<br>Товарный знак "PULSE PREMIER" | За январь - март 2025 г. | 126                                      | -                                     | -         | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | 126                                      | -                                     |
|                                               | За январь - март 2024 г. | -                                        | -                                     | -         | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     |
| из них исключительные права                   | За январь - март 2025 г. | -                                        | -                                     | -         | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     |
|                                               | За январь - март 2024 г. | -                                        | -                                     | -         | -                                        | -                                     | -           | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     |

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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



4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя                                                | Период                   | На начало года           |                                       |           |         | Изменения за период |             |                          |                         | На конец периода                              |                                       |                          |                                       |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|---------|---------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
|                                                                        |                          | первоначальная стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило | списано | амортизация         | обесценение | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | переклассифицировано первоначальная стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За январь - март 2025 г. | 10 166                   | -                                     | 412       | -       | (2 143)             | -           | -                        | -                       | -                                             | -                                     | 10 579                   | (2 143)                               |
| в том числе:                                                           | За январь - март 2024 г. | -                        | -                                     | -         | -       | -                   | -           | -                        | -                       | -                                             | -                                     | -                        | -                                     |
| Другие виды основных средств                                           | За январь - март 2025 г. | 10 166                   | -                                     | 412       | -       | (2 143)             | -           | -                        | -                       | -                                             | -                                     | 10 579                   | (2 143)                               |
| За январь - март 2024 г.                                               | За январь - март 2024 г. | -                        | -                                     | -         | -       | -                   | -           | -                        | -                       | -                                             | -                                     | -                        | -                                     |
| Инвестиционная недвижимость - всего                                    | За январь - март 2025 г. | -                        | -                                     | -         | -       | -                   | -           | -                        | -                       | -                                             | -                                     | -                        | -                                     |
| За январь - март 2024 г.                                               | За январь - март 2024 г. | -                        | -                                     | -         | -       | -                   | -           | -                        | -                       | -                                             | -                                     | -                        | -                                     |

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

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

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя                    | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего   | 8 436               | 10 166                | -                     |
| Неамортизируемые основные средства - всего | -                   | -                     | -                     |

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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



5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя                                        | Период                   | На начало года           |                           | поступило | Изменения за период |                                                                      |                                                    | переклассифицировано | На конец периода         |                           |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------|---------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                                |                          | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |           | списано             | проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение |                      | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                                                                |                          |                          |                           |           |                     |                                                                      |                                                    |                      |                          |                           |
| Долгосрочные финансовые вложения - всего                       | За январь - март 2025 г. | 34 489                   | -                         | -         | -                   | -                                                                    | -                                                  | -                    | 34 489                   | -                         |
|                                                                | За январь - март 2024 г. | -                        | -                         | -         | -                   | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
| в том числе:<br>Простой вексель №2020039000000049 Банк ВТБ ГАО | За январь - март 2025 г. | 34 489                   | -                         | -         | -                   | -                                                                    | -                                                  | -                    | 34 489                   | -                         |
|                                                                | За январь - март 2024 г. | -                        | -                         | -         | -                   | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего                      | За январь - март 2025 г. | -                        | -                         | -         | -                   | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
|                                                                | За январь - март 2024 г. | -                        | -                         | -         | -                   | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
| Итого                                                          | За январь - март 2025 г. | -                        | -                         | -         | -                   | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
|                                                                | За январь - март 2024 г. | -                        | -                         | -         | -                   | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя                     | Период                   | На начало года            |                        | Изменения за период |                           |                        |                        |                         | На конец периода          |                        |
|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                             |                          | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты             | списано                   |                        | резерв под обесценение | изменения видов запасов | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
|                                             |                          |                           |                        |                     | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |                        |                         |                           |                        |
| Запасы - всего                              | За январь - март 2025 г. | 19 763 464                | (540 073)              | 3 372 575           | (182 212)                 | -                      | (85 202)               | X                       | 22 953 827                | (625 275)              |
|                                             | За январь - март 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | X                       | -                         | -                      |
| в том числе:                                |                          |                           |                        |                     |                           |                        |                        |                         |                           |                        |
| Сырье и материалы                           | За январь - март 2025 г. | -                         | -                      | 40                  | (40)                      | -                      | -                      | -                       | -                         | -                      |
|                                             | За январь - март 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                       | -                         | -                      |
| Готовая продукция                           | За январь - март 2025 г. | 1 263 630                 | (538 379)              | 7 753               | (49 180)                  | -                      | (85 202)               | 92 905                  | 1 315 308                 | (623 581)              |
|                                             | За январь - март 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                       | -                         | -                      |
| Незавершенное производство                  | За январь - март 2025 г. | 1 632 421                 | -                      | 470 769             | -                         | -                      | -                      | (92 905)                | 2 010 285                 | -                      |
|                                             | За январь - март 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                       | -                         | -                      |
| Расходы будущих периодов                    | За январь - март 2025 г. | 1 892                     | -                      | -                   | (1 892)                   | -                      | -                      | -                       | -                         | -                      |
|                                             | За январь - март 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                       | -                         | -                      |
| Затраты застройщика по строительству по ДДУ | За январь - март 2025 г. | 14 370 315                | (1 694)                | 2 894 013           | (131 100)                 | -                      | -                      | 616 120                 | 17 749 348                | (1 694)                |
|                                             | За январь - март 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                       | -                         | -                      |
| Земельные участки под строительство         | За январь - март 2025 г. | 2 495 006                 | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | (616 120)               | 1 878 886                 | -                      |
|                                             | За январь - март 2024 г. | -                         | -                      | -                   | -                         | -                      | -                      | -                       | -                         | -                      |

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

| Наименование показателя               | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, находящиеся в пути, - всего   | -                   | -                     | -                     |
| Запасы, находящиеся в запоте, - всего | 1 611 605           | 2 227 724             | -                     |
| в том числе:                          |                     |                       |                       |
| Земельные участки под строительство   | 1 611 605           | 2 227 724             | -                     |

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

|                                                                   |                          |            |         |           |   |             |   |    |   |            |         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------|-----------|---|-------------|---|----|---|------------|---------|
| Расчёты с долежниками                                             | За январь - март 2025 г. | 3 947 931  | -       | -         | - | (2 405 845) | - | -  | - | 1 542 086  | -       |
|                                                                   | За январь - март 2024 г. | -          | -       | -         | - | -           | - | -  | - | -          | -       |
| задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам | За январь - март 2025 г. | 8 054      | -       | -         | - | (8 054)     | - | -  | - | -          | -       |
|                                                                   | За январь - март 2024 г. | -          | -       | -         | - | -           | - | -  | - | -          | -       |
| прочая                                                            | За январь - март 2025 г. | 19 965     | -       | 29 594    | - | (14 016)    | - | -  | - | 35 543     | -       |
|                                                                   | За январь - март 2024 г. | -          | -       | -         | - | -           | - | -  | - | -          | -       |
| Итого                                                             | За январь - март 2025 г. | 36 784 550 | (6 789) | 7 475 737 | - | (4 759 262) | - | 38 | X | 39 501 025 | (6 751) |
|                                                                   | За январь - март 2024 г. | -          | -       | -         | - | -           | - | -  | X | -          | -       |

## 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя                           | На 31 марта 2025 г.  |                      | На 31 декабря 2024 г. |                      | На 31 декабря 2023 г. |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                   | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора  | балансовая стоимость | по условиям договора  | балансовая стоимость |
| Всего                                             | 6 751                | -                    | 6 789                 | -                    | -                     | -                    |
| в том числе:                                      |                      |                      |                       |                      |                       |                      |
| расчёты с поставщиками в части авансовых платежей | 6 751                | -                    | 6 789                 | -                    | -                     | -                    |

## 8. Обязательства

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

| Наименование показателя                            | Период                   | На начало года | Изменения за период<br>(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) |                                    |             |           |                      | На конец периода |
|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-----------|----------------------|------------------|
|                                                    |                          |                |                                                                                                    |                                    |             |           |                      |                  |
|                                                    |                          |                | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)                                     | проценты, штрафы и иные начисления | погашено    | на доходы | переклассифицировано |                  |
| Долгосрочные обязательства - всего                 | За январь - март 2025 г. | 37 810 739     | 4 558 739                                                                                          | -                                  | -           | -         | -                    | 42 369 478       |
|                                                    | За январь - март 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| в том числе: кредиты                               | За январь - март 2025 г. | 8 887 917      | 1 834 362                                                                                          | -                                  | -           | -         | -                    | 10 722 279       |
|                                                    | За январь - март 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| займы                                              | За январь - март 2025 г. | 2 236 100      | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | 2 236 100        |
|                                                    | За январь - март 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| обязательства перед долевыми                       | За январь - март 2025 г. | 26 686 722     | 2 724 377                                                                                          | -                                  | -           | -         | -                    | 29 411 099       |
|                                                    | За январь - март 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| Краткосрочные обязательства - всего                | За январь - март 2025 г. | 26 805 243     | 3 657 640                                                                                          | -                                  | (6 059 916) | -         | -                    | 24 402 967       |
|                                                    | За январь - март 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |
| в том числе: расчёты с поставщиками и подрядчиками | За январь - март 2025 г. | 1 068 763      | 2 857 205                                                                                          | -                                  | (3 371 193) | -         | -                    | 554 775          |
|                                                    | За январь - март 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -           | -         | -                    | -                |

|                                                     |                          |            |           |   |             |   |   |            |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------|---|-------------|---|---|------------|
| авансы полученные                                   | За январь - март 2025 г. | 18 625     | 60 993    | - | (57 759)    | - | - | 21 859     |
|                                                     | За январь - март 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | -          |
| расчеты по налогам и сборам                         | За январь - март 2025 г. | 1 354 131  | 122 568   | - | (1 354 131) | - | - | 122 568    |
|                                                     | За январь - март 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | -          |
| проценты по кредитам                                | За январь - март 2025 г. | 22         | 89        | - | (22)        | - | - | 89         |
|                                                     | За январь - март 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | -          |
| проценты по займам                                  | За январь - март 2025 г. | 8 210      | 105 846   | - | (101 906)   | - | - | 12 150     |
|                                                     | За январь - март 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | -          |
| задолженность перед учредителями по выплате доходов | За январь - март 2025 г. | 3 826 300  | -         | - | (826 300)   | - | - | 3 000 000  |
|                                                     | За январь - март 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | -          |
| прочая                                              | За январь - март 2025 г. | 567 777    | 510 939   | - | (28 537)    | - | - | 1 050 179  |
|                                                     | За январь - март 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | -          |
| обязательства перед дольщиками                      | За январь - март 2025 г. | 19 961 415 | -         | - | (320 058)   | - | - | 19 641 347 |
|                                                     | За январь - март 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | - | -          |
| Итого                                               | За январь - март 2025 г. | 64 615 982 | 8 216 379 | - | (6 059 916) | - | X | 66 772 445 |
|                                                     | За январь - март 2024 г. | -          | -         | - | -           | - | X | -          |

## 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                                    | Период                   | На начало года | Изменения за период |           |                      | На конец периода |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|-----------|----------------------|------------------|
|                                                            |                          |                | признано            | погашено  | как избыточная сумма |                  |
| Оценочные обязательства - всего                            | За январь - март 2025 г. | 73 195         | 1 213 320           | (436 938) | -                    | 849 578          |
|                                                            | За январь - март 2024 г. | -              | -                   | -         | -                    | -                |
| в том числе: оценочные обязательства по оплате отпусков    | За январь - март 2025 г. | 763            | 200                 | (488)     | -                    | 475              |
|                                                            | За январь - март 2024 г. | -              | -                   | -         | -                    | -                |
| оценочные обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы | За январь - март 2025 г. | 72 433         | 1 213 120           | (436 450) | -                    | 849 103          |
|                                                            | За январь - март 2024 г. | -              | -                   | -         | -                    | -                |

9. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего      | 16 127 946          | 13 384 721            | -                     |
| в том числе:            |                     |                       |                       |
| аккредитивы             | 1 130 587           | 663 026               | -                     |
| эскроу-счета            | 13 966 470          | 12 721 695            | -                     |
| обеспечительные платежи | 1 030 889           | -                     | -                     |
| Выданные - всего        | 1 875 678           | 1 875 678             | -                     |
| в том числе:            |                     |                       |                       |
| залог                   | 1 875 678           | 1 875 678             | -                     |

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ЗА 1 квартал 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 .....                                                                                  | 9  |
| III. Раскрытие существенных показателей .....                                                                          | 9  |
| 20. Нематериальные активы.....                                                                                         | 9  |
| 21. Основные средства. ....                                                                                            | 10 |
| 22. Финансовые вложения.....                                                                                           | 10 |
| 23. Запасы .....                                                                                                       | 10 |
| 24. Дебиторская задолженность .....                                                                                    | 12 |
| 25. Капитал и резервы .....                                                                                            | 12 |
| 26. Долгосрочные обязательства .....                                                                                   | 12 |
| 27. Кредиты и займы.....                                                                                               | 13 |
| 28. Информация, связанная с использованием денежных средств .....                                                      | 14 |
| 29. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....                                                             | 14 |
| 30. Налог на прибыль .....                                                                                             | 14 |
| 31. Кредиторская задолженность .....                                                                                   | 15 |
| 32. Прочие обязательства .....                                                                                         | 15 |
| 33. Расходы по обычным видам деятельности .....                                                                        | 15 |
| 34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика .....                                                              | 15 |
| 35. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг, прочим доходам и расходам ..... | 16 |
| 36. Информация о связанных сторонах .....                                                                              | 17 |
| 37. Вознаграждение основному управленческому персоналу .....                                                           | 22 |
| 38. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства .....                                                     | 22 |
| 39. Риски хозяйственной деятельности.....                                                                              | 22 |
| 40. События после отчетной даты .....                                                                                  | 23 |

## **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 31.03.2025г:

| Наименование участника | Доля, тыс. руб. | Доля, %    |
|------------------------|-----------------|------------|
| ООО "Сэтл Сити"        | 39 750          | 100        |
| <b>Всего</b>           | <b>39 750</b>   | <b>100</b> |

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

### **3. Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика;
- 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 31.03.2025 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 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 1 квартал 2025 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за 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 отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

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

#### **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 разницеах 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 (заработная плата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относятся в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

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

#### **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.

#### **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 прочитать 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.

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 31 марта 2025 года 2 072 208 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.

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

- 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.

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 31.03.25           | 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                             | -                     | -           | -           |
| 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  |

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

|                     |                                         |        |            |            |            |
|---------------------|-----------------------------------------|--------|------------|------------|------------|
| 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  |
| 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 540 073 тыс. руб. на 31.12.2024 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 31 марта 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:

тыс. руб.

| Наименование источника капитала      | На 31.03.25г. | 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.

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе 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 по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 марта 2025 г. 29 411 099 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 26 686 722 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 11 648 067 тыс. руб.

## 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:

тыс. руб.

| Период получения  | Кредиты   | Займы   |
|-------------------|-----------|---------|
| 1 квартал 2025 г. | 1 834 362 | -       |
| 1 квартал 2024 г. | 1 950 735 | 116 000 |

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

тыс. руб.

| Период погашения  | Кредиты | Займы |
|-------------------|---------|-------|
| 1 квартал 2025 г. | -       | -     |
| 1 квартал 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/<br>Займодавцы                  | Валюта | Срок<br>Погашения | Задолженность по состоянию |               |               |
|-------------------------------------------|--------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------|
|                                           |        |                   | на 31.03.25г.              | на 31.12.24г. | на 31.12.23г. |
| Кредиторы:                                |        |                   |                            |               |               |
| Банк ВТБ ПАО                              | руб.   | 31.12.2027        | 9 063 290                  | 7 626 598     | 9 490 484     |
| Банк ВТБ ПАО                              | руб.   | 31.03.2027        | 1 594 843                  | 1 257 817     | 0             |
| Банк ВТБ ПАО                              | руб.   | 31.12.2026        | 64 146                     | 3 503         | 0             |
| Итого:                                    | Х      | Х                 | 10 722 279                 | 8 887 917     | 9 490 484     |
| В том числе со сроком погашения до 1 года |        |                   | 0                          | 0             | 0             |
| Займодавцы:                               |        |                   |                            |               |               |
| ООО «Сэтл Сити»                           | руб.   | 31.12.2026        | 212 100                    | 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             |
| Итого:                                    | Х      | Х                 | 2 236 100                  | 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 1 кв. 2025г. в сумме 101 168 585 826 тыс. руб.

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

- на 31 марта 2025 г. 12 239 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 8 232 тыс. руб.

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

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:

| Наименование кредитного учреждения / заимодавца | № и дата, договора                   | тыс. руб.                                            |  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|--|
|                                                 |                                      | Сумма недополученных заемных средств на 31.03.2025г. |  |
| ООО «Сэтл Сити»                                 | Дог. 2020-08-21 от 21.08.2020        | 808 730                                              |  |
| ООО «Сэтл Групп»                                | Дог. СГ-1227 от 13.12.2024           | 0                                                    |  |
| ООО «Сэтл Групп»                                | Дог. СГ-1228 от 13.12.2024           | 0                                                    |  |
| Банк ВТБ ПАО                                    | Дог. КС-2022/109 от 14.12.2022       | 26 972 638                                           |  |
| Банк ВТБ ПАО                                    | Дог. СНЛ/060424-240830 от 31.05.2024 | 5 092 557                                            |  |
| Банк ВТБ ПАО                                    | Дог. СНЛ/060424-240878 от 31.05.2024 | 585 854                                              |  |
| <b>Итого</b>                                    | <b>X</b>                             | <b>33 459 779</b>                                    |  |

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

## 28. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом в 1 квартале 2025 г. проводилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и в ПАО «БАНК ВТБ».

| Показатели                                                           | тыс. руб.      |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                      | 1 кв. 2025 год | 1 кв. 2024 год |
| Размещено на депозитных счетах                                       | 25 540 500     | 2 522 200      |
| Возвращено с депозитных счетов                                       | 28 651 000     | 2 644 900      |
| Остаток на депозитных счетах на отчетную дату                        | 178 000        | 26 500         |
| Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах | 127 054        | 1 892          |

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.03.2025г. в сумме 178 000 тыс. руб.;

- на 31.12.2024г. в сумме 13 720 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 1 квартал 2025 год следующие показатели:

| № п/п    | Наименование показателя                             | Сумма, тыс. руб. |                |
|----------|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
|          |                                                     | 1 кв.2025 год    | 1 кв.2024 год  |
| <b>1</b> | <b>Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:</b> | <b>358 651</b>   | <b>854 770</b> |
|          | <b>в том числе:</b>                                 |                  |                |
| 1.1      | - облагаемая по ставке 25 % (20%)                   | 358 651          | 854 770        |
| 1.2      | - облагаемая по ставке 0%                           | -                | -              |

|          |                                                                                                                                                                             |                 |                |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>2</b> | <b>Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:</b>                                                                                                                  | <b>89 663</b>   | <b>170 954</b> |
|          | <b>в том числе:</b>                                                                                                                                                         |                 |                |
| 2.1      | - рассчитанный по ставке 25 % (20%) (п.1.1 * 25% (20%))                                                                                                                     | 89 663          | 170 954        |
| 2.2      | - рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)                                                                                                                                    | -               | -              |
| <b>3</b> | <b>Постоянный налоговый доход (расход)</b>                                                                                                                                  | <b>36 188</b>   | <b>163 623</b> |
| <b>4</b> | <b>Доход (расход) по налогу на прибыль</b>                                                                                                                                  | <b>125 851</b>  | <b>7 331</b>   |
| <b>5</b> | <b>Отложенный налог на прибыль – всего:</b>                                                                                                                                 | <b>31 959</b>   | <b>7 243</b>   |
|          | <b>в том числе обусловленный:</b>                                                                                                                                           |                 |                |
| 5.1      | возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде                                                                                                             | 31 959          | 7 243          |
| 5.2      | изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок                                                                                                 | -               | -              |
| 5.3      | признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах | -               | -              |
| <b>6</b> | <b>Текущий налог на прибыль</b>                                                                                                                                             | <b>(93 892)</b> | <b>(88)</b>    |
| 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 31 марта 2025г. 19 641 347 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 26 686 722 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:

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

| Объект строительства                                                       | Признанная непредъявленная<br>выручка (Д46 К90) |                          | Остаток<br>непредъявленной<br>выручки на<br>31.03.2025г.<br>(ост сч. 46) | Сумма признанных расходов на<br>оказание услуг УЗЗ<br>(Д90.2 К20) |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                            | С начала<br>строительства                       | в т.ч. в 1 кв.<br>2025г. |                                                                          | С начала<br>строительства                                         | в т.ч. в 1 кв.<br>2025г. |
| Октябрьская наб., 38,<br>Квартал 2, Очередь 2, уч.3<br>(:5105), Корпус 2   | 833 143                                         | 361 121                  | 833 143                                                                  | 507 395                                                           | 35 373                   |
| Октябрьская наб., 38,<br>Квартал 2, Очередь 3, уч.1<br>(:5084), Корпус 3.1 | 1 275 141                                       | 0                        | 1 275 141                                                                | 755 397                                                           | 0                        |
| Октябрьская наб., 38,<br>Квартал 2, Очередь 3, уч.1<br>(:5084), Корпус 3.2 | 949 024                                         | 0                        | 949 024                                                                  | 562 204                                                           | 0                        |
| Октябрьская наб., 38,<br>Квартал 2, Очередь 4, уч.1<br>(:5084), Корпус 4.1 | 1 155 563                                       | 150 083                  | 1 155 563                                                                | 706 204                                                           | 91 721                   |
| Октябрьская наб., 38,<br>Квартал 2, Очередь 4, уч.1<br>(:5084), Корпус 4.2 | 1 200 207                                       | 70 351                   | 1 200 207                                                                | 733 487                                                           | 42 994                   |
| Октябрьская наб., 38,<br>Очередь 1 (:5097),<br>Паркинг                     | 25 356                                          | 0                        | 62                                                                       | 25 356                                                            | 0                        |
| Октябрьская наб., 38,<br>Очередь 1, (:5097),<br>Корпус 1                   | 1 096 175                                       | 0                        | 1 021                                                                    | 944 725                                                           | 0                        |
| <b>Итого</b>                                                               | <b>6 534 609</b>                                | <b>581 555</b>           | <b>5 414 161</b>                                                         | <b>4 234 768</b>                                                  | <b>170 088</b>           |

**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                               | 1 кв. 2025 год |                 | 1 кв. 2024 год |                 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                                                    | Доходы         | Расходы         | Доходы         | Расходы         |
| Доходы (расходы), связанные с компенсацией<br>(возмещением) затрат | 30 210         | (30 210)        | 3 091          | (3 091)         |
| Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства                 | -              | (12 451)        | -              | (8 903)         |
| Штрафы, пени, неустойки                                            | 101            | (620)           | 565            | -               |
| Налоги и сборы                                                     | -              | (7 928)         | -              | (1 136)         |
| Восстановление оценочных обязательств                              | 38             | -               | -              | -               |
| Расходы по гарантийным работам                                     | -              | (127)           | -              | -               |
| Убытки прошлых лет                                                 | -              | -               | -              | (79)            |
| Остаточная стоимость переданных безвозмездно основных<br>средств   | -              | -               | -              | (27)            |
| Судебные расходы                                                   | -              | (330)           | -              | -               |
| Прочие доходы и расходы                                            | -              | (15)            | -              | (12)            |
| <b>Итого</b>                                                       | <b>30 349</b>  | <b>(51 681)</b> | <b>3 656</b>   | <b>(13 248)</b> |

**36. Информация о связанных сторонах**

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

| Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны                                           | Характер отношений                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Основное общество</b>                                                                                 |                                                      |
| ООО "Сэтл Сити"                                                                                          | Юридическое лицо контролирует 100 % доли Организации |
| <b>Исполнительный орган</b>                                                                              |                                                      |
| Еременко И.А.                                                                                            | Генеральный директор, исполнительный орган           |
| <b>Прочие связанные стороны</b>                                                                          |                                                      |
| Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.) |                                                      |
| ООО «Сэтл Сити»                                                                                          |                                                      |
| ООО «СЭТЛ»                                                                                               |                                                      |
| ООО «Сэтл Групп»                                                                                         |                                                      |
| ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»                                                                      |                                                      |
| ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»                                                                      |                                                      |
| ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)                                            |                                                      |
| ООО «АРТ «Созидание»                                                                                     |                                                      |
| ООО «Актив»                                                                                              |                                                      |
| ООО «Альянс Сити Строй»                                                                                  |                                                      |
| Благотворительный фонд Максима Шубарева                                                                  |                                                      |
| ООО «Евростройпроект»                                                                                    |                                                      |
| ООО «ИК Сэтл»                                                                                            |                                                      |
| ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»                                                              |                                                      |
| ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)                                                                     |                                                      |
| ООО «ИТТ»                                                                                                |                                                      |
| ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»                                                                     |                                                      |
| ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)                                               |                                                      |
| ООО «Московское шоссе 13»                                                                                |                                                      |
| 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 «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

| Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны                               | Характер отношений |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»                                                 |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Новый город»                                              |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»                                              |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»                                            |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»                                                |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»                                              |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)                          |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Приморский»                                               |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Потенциал»                                                |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Созидание»                                                |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации) |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»                                              |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»                                             |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»                                        |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»                                         |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»                                             |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»                                    |                    |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл 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 «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

| Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны    | Характер отношений |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ООО «Фаворит Плюс»                                                |                    |
| ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта» |                    |
| ООО «Холдинг-Центр»                                               |                    |
| ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»                    |                    |
| ООО «Цесма»                                                       |                    |
| ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»                              |                    |
| ООО «Экология и здоровье»                                         |                    |

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

**Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.**

тыс. руб.

|      | Название строки                             | За отчетный период (1 кв. 2025г.) | Из графы 3, в том числе, по основному обществу |
|------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| 1    | 2                                           | 3                                 | 4                                              |
|      | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |                                   |                                                |
| 4120 | Платежи – всего                             | (7 222 513)                       | (2 716 600)                                    |
| 4126 | выдача беспроцентного займа                 | (2 716 600)                       | (2 716 600)                                    |
| 4100 | Сальдо денежных потоков от текущих операций | (4 428 993)                       | (2 716 600)                                    |
| 4400 | Сальдо денежных потоков за отчетный период  | (3 285 787)                       | (2 716 600)                                    |

|      | Название строки                                               | За отчетный период (1 кв. 2024г.) | Из графы 3, в том числе, по основному обществу |
|------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| 1    | 2                                                             | 3                                 | 4                                              |
|      | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                    |                                   |                                                |
| 4120 | Платежи – всего                                               | (3 251 411)                       | (341 800)                                      |
| 4121 | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | (2 666 672)                       | (41 000)                                       |
| 4126 | выдача беспроцентного займа                                   | (300 800)                         | (300 800)                                      |
| 4100 | Сальдо денежных потоков от текущих операций                   | (2 161 139)                       | (341 800)                                      |
|      | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                 |                                   |                                                |
| 4310 | Поступления – всего                                           | 2 064 835                         | 114 100                                        |
| 4311 | получение кредитов и займов                                   | 2 064 835                         | 114 100                                        |
| 4300 | Сальдо денежных потоков от финансовых операций                | 2 064 835                         | 114 100                                        |
| 4400 | Сальдо денежных потоков за отчетный период                    | (94 271)                          | (227 700)                                      |

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2025 по 31.03.2025 представлена ниже в таблице:

| Контрагенты                                                                                      | Сальдо на начало периода |                      | Обороты за период    |                      | Сальдо на конец периода |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
|                                                                                                  | Дебет                    | Кредит               | Дебет                | Дебет                | Кредит                  | Дебет                |
| <b>АРТ СОЗИДАНИЕ ООО</b>                                                                         |                          | 4 850                |                      |                      |                         | 4 850                |
| Договор купли-продажи                                                                            |                          | 4 850                |                      |                      |                         | 4 850                |
| <b>ИК Сэтл</b>                                                                                   | 11 400 000               | 11 589 423           |                      | 86 893               | 11 400 000              | 11 676 317           |
| Договора ДДУ                                                                                     | 11 400 000               | 11 400 000           |                      |                      | 11 400 000              | 11 400 000           |
| Агентский договор                                                                                |                          | 189 423              |                      | 86 893               |                         | 276 317              |
| <b>Петербургская Недвижимость КБ ООО</b>                                                         |                          | 3 020 346            | 5 454 666            | 2 434 320            |                         |                      |
| Договоры на кадастровые работы                                                                   |                          | 3 020 346            | 5 454 666            | 2 434 320            |                         |                      |
| <b>ПНПро ООО</b>                                                                                 |                          | 25 000               | 75 000               | 75 000               |                         | 25 000               |
| Получение прав на использование ПО                                                               |                          | 25 000               | 75 000               | 75 000               |                         | 25 000               |
| <b>Потенциал Специализированный застройщик ООО</b>                                               |                          | 6 132 099            |                      |                      |                         | 6 132 099            |
| Договор на компенсацию затрат                                                                    |                          | 6 132 099            |                      |                      |                         | 6 132 099            |
| <b>Сэтл Групп ООО</b>                                                                            |                          | 2 045 778 927        | 114 023 377          | 119 089 398          |                         | 2 050 844 948        |
| Договоры займа (проценты)                                                                        |                          | 8 209 967            | 101 905 737          | 105 845 918          |                         | 12 150 148           |
| Договоры займа                                                                                   |                          | 2 024 000 000        |                      |                      |                         | 2 024 000 000        |
| Получение прав на использование ПО                                                               |                          |                      | 45 000               | 45 000               |                         |                      |
| Получение прав на средства индивидуализации юр лиц                                               |                          |                      | 8 350 000            | 9 650 000            |                         | 1 300 000            |
| Услуги в сфере информационных технологий                                                         |                          | 194 160              | 722 640              | 548 480              |                         | 20 000               |
| Услуги по содействию в получении кредита                                                         |                          | 13 374 800           | 3 000 000            | 3 000 000            |                         | 13 374 800           |
| <b>Сэтл Сити ООО</b>                                                                             | 3 693 464 260            | 212 226 000          | 2 716 600 000        | 0                    | 6 410 064 260           | 212 226 000          |
| Договоры беспроцентного займа (выданного)                                                        | 3 693 400 000            |                      | 2 716 600 000        |                      | 6 410 000 000           |                      |
| Договор беспроцентного займа (полученного)                                                       |                          | 212 100 000          |                      |                      |                         | 212 100 000          |
| Договор купли-продажи                                                                            | 64 260                   |                      |                      |                      | 64 260                  |                      |
| Договор купли-продажи                                                                            |                          | 126 000              |                      |                      |                         | 126 000              |
| <b>Сэтл Строй ООО</b>                                                                            | 577 318 894              | 494 954 853          | 4 292 628 431        | 3 957 555 202        | 631 729 811             | 214 292 540          |
| Покупка строительных материалов                                                                  |                          | 344 515              |                      |                      |                         | 344 515              |
| Агентский договор на строительные работы                                                         | 5 013 336                | 354 816 390          | 288 613 336          | 43 915 845           |                         | 105 105 563          |
| Договор с генеральным подрядчиком                                                                | 566 878 721              |                      | 3 842 285 262        | 3 782 861 009        | 626 302 974             |                      |
| Договор с техническим заказчиком                                                                 |                          | 1 646 147            |                      | 4 938 440            |                         | 6 584 586            |
| Договор на строительные работы                                                                   | 5 426 837                |                      |                      |                      | 5 426 837               |                      |
| Договор с техническим заказчиком                                                                 |                          | 138 147 801          | 161 729 833          | 125 839 909          |                         | 102 257 877          |
| <b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>                                                                |                          |                      | 1 260 360            | 1 260 360            |                         |                      |
| Договор аренды                                                                                   |                          |                      | 1 260 360            | 1 260 360            |                         |                      |
| <b>ЦРП Петербургская Недвижимость ООО</b>                                                        |                          | 179 535 881          | 140 464 821          | 183 154 383          |                         | 222 225 443          |
| Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости |                          | 179 535 881          | 140 464 821          | 183 154 383          |                         | 222 225 443          |
| <b>Экология и здоровье ООО</b>                                                                   | 398 048                  |                      | 134 107              |                      | 532 156                 |                      |
| Договор компенсации затрат                                                                       | 398 048                  |                      | 134 107              |                      | 532 156                 |                      |
| <b>Итого</b>                                                                                     | <b>4 282 581 203</b>     | <b>2 953 267 379</b> | <b>7 270 640 763</b> | <b>4 263 655 557</b> | <b>7 053 726 226</b>    | <b>2 717 427 197</b> |

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», ИНН 7810747019**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2024 по 31.03.2024 представлена ниже в таблице:

| Контрагенты                                                                                      | Сальдо на начало периода |                      | Обороты за период    |                      | Сальдо на конец периода |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
|                                                                                                  | Кредит                   | Дебет                | Дебет                | Кредит               | Дебет                   | Дебет                |
| <b>ИК Сэтл</b>                                                                                   | 11 000 000               | 11 027 666           | 0                    | 19 018               | 11 000 000              | 11 046 684           |
| Агентский договор                                                                                |                          | 27 666               |                      | 19 018               |                         | 46 684               |
| Договор ДДУ                                                                                      | 11 000 000               | 11 000 000           |                      |                      | 11 000 000              | 11 000 000           |
| <b>Петербургская Недвижимость КБ ООО</b>                                                         |                          | 2 309 265            |                      | 1 969 200            |                         | 4 278 465            |
| Договор на кадастровые работы                                                                    |                          | 2 309 265            |                      | 1 969 200            |                         | 4 278 465            |
| <b>ПНПро ООО</b>                                                                                 |                          | 50 000               | 100 000              | 75 000               |                         | 25 000               |
| Получение прав на использование ПО                                                               |                          | 50 000               | 100 000              | 75 000               |                         | 25 000               |
| <b>Потенциал Специализированный застройщик ООО</b>                                               |                          | 268 105              |                      | 3 091 303            |                         | 3 359 407            |
| Договор на компенсацию затрат                                                                    |                          | 268 105              |                      | 3 091 303            |                         | 3 359 407            |
| <b>РТ ПН ЗАО</b>                                                                                 |                          | 7 991 989            | 7 991 989            |                      |                         |                      |
| Договор переуступки                                                                              |                          | 7 991 989            | 7 991 989            |                      |                         |                      |
| <b>Сэтл Групп ООО</b>                                                                            |                          | 109 786              | 6 145 786            | 6 795 000            |                         | 759 000              |
| Агентский договор на рекламные услуги                                                            |                          | 91 786               | 91 786               |                      |                         |                      |
| Получение прав на средства индивидуализации юр лиц                                               |                          |                      | 4 500 000            | 5 250 000            |                         | 750 000              |
| Услуги в сфере информационных технологий                                                         |                          | 18 000               | 54 000               | 45 000               |                         | 9 000                |
| Услуги по содействию в получении кредита                                                         |                          |                      | 1 500 000            | 1 500 000            |                         |                      |
| <b>Сэтл Сити ООО</b>                                                                             | 2 715 564 260            | 679 729 821          | 343 700 000          | 116 151 095          | 3 016 364 260           | 752 980 916          |
| Договор купли-продажи земельного участка                                                         |                          | 256 252 158          | 41 000 000           |                      |                         | 215 252 158          |
| Договор цессии                                                                                   |                          | 421 577 663          |                      | 151 095              |                         | 421 728 758          |
| Беспроцентный займ выданный                                                                      | 1 905 500 000            |                      | 300 800 000          |                      | 2 206 300 000           |                      |
| Беспроцентный займ полученный                                                                    |                          | 1 900 000            | 1 900 000            | 116 000 000          |                         | 116 000 000          |
| Беспроцентный займ выданный                                                                      | 810 000 000              |                      |                      |                      | 810 000 000             |                      |
| Договор купли-продажи                                                                            | 64 260                   |                      |                      |                      | 64 260                  |                      |
| <b>Сэтл Строй ООО</b>                                                                            | 86 957 046               | 473 886 653          | 2 788 502 411        | 2 732 002 564        | 174 163 960             | 504 593 719          |
| Договор на строительные работы                                                                   |                          | 341 530 675          |                      | 624 352              |                         | 342 155 027          |
| Покупка строительных материалов                                                                  |                          | 198 545              |                      | 89 911               |                         | 288 456              |
| Агентский договор на строительные работы                                                         |                          | 38 021 458           |                      |                      |                         | 38 021 458           |
| Договоры генерального подряда                                                                    | 81 530 209               |                      | 2 709 384 993        | 2 622 178 079        | 168 737 123             |                      |
| Договор на строительные работы                                                                   | 5 426 837                |                      |                      |                      | 5 426 837               |                      |
| Договор с техническим заказчиком                                                                 |                          | 94 135 975           | 79 117 418           | 109 110 221          |                         | 124 128 778          |
| <b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>                                                                |                          |                      | 1 026 960            | 1 026 960            |                         |                      |
| Договор аренды офиса                                                                             |                          |                      | 1 026 960            | 1 026 960            |                         |                      |
| <b>ЦРП Петербургская Недвижимость ООО</b>                                                        |                          | 177 887 872          | 369 541 092          | 497 831 291          |                         | 306 178 070          |
| Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости |                          | 177 887 872          | 369 541 092          | 497 831 291          |                         | 306 178 070          |
| <b>Итого</b>                                                                                     | <b>2 813 521 306</b>     | <b>1 353 261 156</b> | <b>3 517 008 237</b> | <b>3 358 961 431</b> | <b>3 201 528 220</b>    | <b>1 583 221 262</b> |

руб.

### 37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

тыс. руб.

| Виды вознаграждений          | 1 кв 2025г. | 1 кв 2024г. |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Краткосрочные вознаграждения | 1,5         | 1,5         |
| Долгосрочные вознаграждения  | -           | -           |

В 1 кв. 2025 г. обществом были частично выплачены дивиденды основному обществу, начисленные в прошлые периоды, в сумме 826 300 руб.

В 1 кв.2024 г. дивиденды не начислялись и 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 31.03.2025г. 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 привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

**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 апреля 2025 г.