

Бухгалтерская отчетность

за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Девелопмент"
 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 517

по ОКПО	39969349
ИНН	7810759889
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2025 г.

Форма по ОКУД	Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
	30	09	2025
по ОКПО	39969349		
по ОКЕИ	384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	9 001	30 785
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		-	9 001	17 126
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	13 659
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	406 500	2	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	406 500	9 003	30 787
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	23 292 149	17 403 069	8 617 792
	в том числе:				
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		15 502 835	11 976 245	7 824 810
	Готовая продукция		1 000 784	521 222	-
	Основное производство		3 420 834	1 242 759	90 793

	Приобретение земельных участков под строительство		3 367 696	3 662 843	3 880 268
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	694 179	237 291	16 111
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам		694 179	237 291	16 111
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	18 181 862	23 036 065	12 929 877
	в том числе:				
	Расчеты с дольщиками		16 773 789	20 720 450	11 557 452
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 277 021	2 299 038	1 355 939
	Расчеты с покупателями и заказчиками		5 164	1 377	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		25 219	14 506	2 209
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	14 069
	Сальдо по ЕНС		669	694	208
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		100 000	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	329 938	5 330	674
	в том числе:				
	Касса		2	-	-
	Расчетные счета		14 666	5 330	674
	Переводы в пути		3 770	-	-
	Депозитные счета		311 500	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 988 107	1 892 836	1 050 141
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		37 087	43 201	25 866
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		1 951 020	1 849 635	1 024 276
	Итого по разделу II	1200	44 486 235	42 574 591	22 614 596
	БАЛАНС	1600	44 892 735	42 583 594	22 645 383

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	286 000	186 000	186 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	212 316	168 119	132 793
	Итого по разделу III	1300	498 416	354 219	318 893
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	17 541 250	14 642 865	8 310 292
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		9 715 324	9 157 765	5 310 992
	Долгосрочные займы		7 811 083	5 485 100	2 999 300
	Проценты по долгосрочным займам		14 843	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	240 191	2	2
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17 781 441	14 642 867	8 310 295
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	76 375	346 828	247
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	341 729	-
	Проценты по займам и кредитам		-	1 631	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		53 798	3 468	247
	Проценты по долгосрочным займам		22 577	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 088 309	3 105 581	2 458 364
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 460 548	2 507 714	2 443 204
	Расчеты с покупателями и заказчиками		282 851	83 592	-
	Расчеты по налогам и сборам		44 728	5 924	3 996
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		64	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		70	241	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда		71	288	117
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		7	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		299 970	113 079	11 046
	Векселя к уплате		-	394 743	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	610 037	483	132
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	23 838 157	24 133 616	11 557 452
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		23 838 157	24 133 616	11 557 452
	Итого по разделу V	1500	26 612 878	27 586 508	14 016 195
	БАЛАНС	1700	44 892 735	42 583 594	22 645 383

Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.

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

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
39969349		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	1 113 270	614 879
	Себестоимость продаж	2120	(449 700)	(556 540)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	663 570	58 339
	Коммерческие расходы	2210	(49 885)	-
	Управленческие расходы	2220	(116 752)	(24 727)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	496 933	33 612
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 530	188
	Проценты к уплате	2330	(7 990)	-
	Прочие доходы	2340	33 015	7 773
	Прочие расходы	2350	(646 600)	(8 406)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(122 112)	33 167
	Налог на прибыль организаций	2410	166 309	(6 759)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(6 759)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	166 309	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	44 197	26 408

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
1	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	44 197	26 408
	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 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
39969349		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

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

по ОКПО

по ОКЕИ

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	26 407	26 407
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	100	-	-	186 000	-	159 201	345 301
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	186 000	-	168 119	354 219
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	186 000	-	168 119	354 219

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	44 197	44 197
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	100 000	-	-	100 000
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	100	-	-	286 000	-	212 316	498 416

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

28 октября 2025 г. _____

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

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
39969349		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	8 249 644	100 310
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	399 774	83 592
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступления по договорам долевого участия		7 796 060	-
	прочие поступления	4119	53 810	16 718
	Платежи - всего	4120	(10 652 240)	(7 340 775)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(9 901 306)	(7 295 379)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(7 459)	(4 330)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(610 314)	(13 922)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 767)	(22 811)
	прочие платежи	4129	(131 394)	(4 333)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 402 596)	(7 240 465)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 530	188
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 530	188
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 530	188
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	7 937 002	7 240 466
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	7 937 002	7 240 466
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(5 212 328)	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 212 328)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 724 674	7 240 466
	Сальдо денежных потоков за период	4400	324 608	189
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	5 330	674
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	329 938	863
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

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

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

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение						
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	16 716	(7 715)	-	(167 116)	16 716		(9 001)	-	-	-	3 367 696
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - сентябрь 2025 г.	16 716	(7 715)	-	(16 716)	16 716		(9 001)	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

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

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	9 001	17 126
в том числе:			
Сооружения	-	9 001	17 126
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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

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

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

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
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения фактической себестоимости	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение					
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	17 406 069	-	9 803 981	(3 917 901)	-	-	X	X	23 292 149	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	1 071	(96)	-	-	(975)	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - сентябрь 2025 г.	521 222	-	-	(677 336)	-	-	1 156 898	-	1 000 764	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	20	(20)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство	За январь - сентябрь 2025 г.	1 245 759	-	2 174 100	-	-	-	975	-	3 420 834	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - сентябрь 2025 г.	11 976 245	-	7 628 790	(3 240 449)	-	-	(861 751)	-	15 502 835	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под долевое строительство	За январь - сентябрь 2025 г.	3 662 843	-	-	-	-	-	(295 147)	-	3 367 696	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	22 291 365	12 599 944	8 152 503
в том числе:			
Земельные участки, переданные в залог	3 367 696	3 478 454	3 419 492
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	15 502 835	8 479 556	4 646 340
Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ)	3 420 834	64 934	86 671

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода	
			поступило			списано			переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	14 642 865	2 883 542	14 843	-	-	-	17 541 250	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	9 157 765	557 559	-	-	-	-	9 715 324	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Долгосрочные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	5 485 100	2 325 983	14 843	-	-	-	7 825 926	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	27 586 025	496 301	-	(2 079 485)	-	-	26 002 841	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	2 507 714	-	-	(1 047 166)	-	-	1 460 548	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	83 592	199 259	-	-	-	-	282 851	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	113 079	186 891	-	-	-	-	299 970
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	341 729	-	-	(341 729)	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За январь - сентябрь 2025 г.	5 099	71 276	-	-	-	-	76 375
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	5 924	38 804	-	-	-	-	44 728
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За январь - сентябрь 2025 г.	-	64	-	-	-	-	64
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - сентябрь 2025 г.	241	-	-	(171)	-	-	70
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	288	-	-	(217)	-	-	71
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За январь - сентябрь 2025 г.	-	7	-	-	-	-	7
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед долевыми	За январь - сентябрь 2025 г.	24 133 616	-	-	(295 459)	-	-	23 838 157
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

векселя выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	394 743	-	-	(394 743)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	42 228 890	3 379 843	14 843	(2 079 485)	X	43 544 091
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	слисано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	483	1 381 742	772 188	-	610 037
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Оценочный резерв (:1192 корпус 2.4)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	235 474	85 359	-	150 115
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (:1192 корпус 2.2)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	217 139	78 070	-	139 069
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (:1192 корпус 2.1)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	202 062	73 356	-	128 706
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

Оценочный резерв (:1192 корпус 2.3)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	187 858	67 687	-	120 171
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (:1170 корпус 1.1)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	178 869	153 546	-	25 323
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (:1170 корпус 1.4)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	173 471	152 280	-	21 191
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (:1170 корпус 1.3)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	129 517	111 382	-	18 134
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (:1170 корпус 1.2)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	56 939	49 670	-	7 269
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв ежегодных отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	483	414	838	-	59
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	9 282 360	11 139 095	7 250 236
в том числе:			
Экспроу-счета	9 043 107	9 912 803	6 084 151
Аккредитивы	239 253	425 872	757 601
Поручительства	-	800 421	408 484
Выданные - всего	3 071 930	3 478 454	3 386 384
в том числе:			
Залог	3 071 930	3 478 454	3 386 384

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	993	207
Затраты на оплату труда	4 751	3 370
Отчисления на социальные нужды	1 468	1 024
Амортизация	-	-
Прочие затраты	511 226	583 167
Итого по элементам	518 438	587 768
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	97 898	(6 501)
Итого расходы по обычным видам деятельности	616 337	581 267

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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



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

28 октября 2025 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент» (далее по тексту Общество, Организация), ИНН 7810759889, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1197847132427.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 30.09.25 г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	100	100
Всего	100	100

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

По состоянию на 30.09.2025 г. в собственности Общества 50 земельный участок балансовой стоимостью 3 662 843 тыс. руб., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Буденного; п. Стрельна, Красносельское ш. Оплата выкупной стоимости всех участков производится на условиях рассрочки платежа в течение 5 лет.

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

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

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

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих разрешений на строительство:

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

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

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

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-14-06-2025 от 30.06.2025 г. многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и подземными гаражами (корпус 2.1, 2.2, 2.3, 2.4) по адресу: г. Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, проспект Будённого, участок 6, кадастровый номер земельного участка 78:40:0019185:1192.

Также получено разрешение на ввод в эксплуатацию дошкольной образовательной организации на 280 мест, на земельном участке с кадастровым номером № 78:40:0019185:1176 (№ 78-14-13-2024 от 04.12.2024 г.) и передано по договору дарения № 21-2025/УРИ от 11.04.2025 г. в собственность Санкт-Петербурга.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

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

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Основные средства и капитальные вложения

Основные средства

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

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

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

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

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

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

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

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

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

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражены по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды

помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

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

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

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

9. Прочие внеоборотные активы

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

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

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы

апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

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

12. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

14. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участника.

15. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, 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 займодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива. Сумма процентов по целевому кредиту (займу), подлежащая включению в стоимость нескольких строящихся объектов (например корпусов ЖК) распределяется между объектами пропорционально площади помещений в указанных объектах (исходя из площади, указанной в разрешении на строительство объекта).

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

18. Признание доходов

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

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

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства

объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объекта). Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы»

19. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

20. Изменения в учетной политике

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

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

III. Раскрытие существенных показателей

21. Основные средства

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

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

22. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».

- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство»

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

-на 30.09.2025 г. в размере 1 277 021 тыс. руб.,

-на 31.12.2024 г. в размере 2 299 038 тыс. руб.,

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

23. Дебиторская задолженность

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

24. Капитал и резервы

Уставный капитал

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

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

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

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 30.09.25г.	На 31.12.24.	На 31.12.23г.
Вклад участника в имущество Общества	286 000	186 000	186 000

В 2019 и 2025 годах согласно решениям единственного участника № 2/2019 от 03.10.2019г., № 3/2019 от 21.10.2019г., № 5/2019 от 19.12.2019г., № 6/2025 от 09.06.2025 г. были внесены вклады участника в имущество Общества в размере 1 000 тыс. руб., 10 000 тыс. руб., 175 000 тыс. руб., 100 000 тыс. руб. соответственно.

25. Долгосрочные обязательства

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

26. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	5 187 086	4 402 983
9 месяцев 2024 г.	5 964 266	1 526 200

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	4 788 395	2 077 000
9 месяцев 2024 г.	250 000	-

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию на 30.09.25 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.24 г.	Задолженность по состоянию на 31.12.23 г.
Заимодавцы:					
ООО «Сэтл»	Руб.	31.03.2028	4 521 500	5 485 100	2 999 300
ООО «Сэтл групп»	Руб.	30.09.2029	2 710 000	-	-
ООО «Специализированн ое общество проектного финансирования ДОМ.РФ»	Руб.	31.12.2026	579 583	-	-
Итого:	Х	Х	7 811 083	5 485 100	2 999 300
Кредиторы					

ПАО «Банк ВТБ»					
КС-2022/90 от 14.10.2022	Руб.	31.12.2025	-	215 166	2 597 506
КС-2023/52 от 29.06.2023	Руб.	30.09.2027	-	4 093 722	1 877 787
КС-2023/53 от 01.08.2023	Руб.	30.12.2025	-	126 563	72 172
СНЛ/060423-427627 от 20.10.2023	Руб.	31.03.2028	3 969 046	2 150 530	632 067
СНЛ/060423-427709 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	-	-	59 852
СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023	Руб.	30.09.2027	700 000	696 749	71 607
СНЛ/060424-380142 от 19.07.2024	Руб.	30.03.2029	1 174 323	249 142	-
СНЛ/060424-586017 от 22.01.2024	Руб.	30.06.2028	3 871 955	1 967 622	71 607
Итого:	Х	Х	9 715 324	9 499 494	5 310 992
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	341 729	-

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

- за 9 месяцев 2025г. в сумме 498 679 тыс. руб.;
- за 9 месяцев 2024г. в сумме 235 545 тыс. руб.

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

- на 30 сентября 2025 г. 91 217 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 3 468 тыс. руб.

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

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 30.09.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024.
ООО «Сэтл»	Договор № Сэ-132 беспроцентного займа от 03.03.2020г.	2 478 500	995 900
ООО «Специализированное общество проектного финансирования ДОМ.РФ»	Договор ИО-03/422-24 от 26.12.2024 г.	801 801	-
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2022/90 от 14.10.2022 г.	-	3 966 834
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/52 от 29.06.2023 г.	-	1 036 578
ПАО «Банк ВТБ»	Договор КС-2023/53 от 01.08.2023 г.	-	476 563
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060424-380142 от 19.07.2024 г.	1 035 677	2 459 142
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060424-586017 от 22.01.2024 г.	1 395 545	3 299 878
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427627 от	940 954	2 759 470

	20.10.2023 г.		
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427709 от 20.10.2023 г.	-	250 000
ПАО «Банк ВТБ»	Договор СНЛ/060423-427731 от 20.10.2023 г.	-	3 251
Итого	X	6 652 477	15 247 616

27. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

тыс. руб.

Показатели	9 месяцев 2025 года	9 месяцев 2024 года
Размещено на депозитных счетах	3 979 000	349 000
Возвращено с депозитных счетов	3 667 500	349 000
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	311 500	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	2 511	181

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.09.2025 г. в сумме 311 500 тыс. руб;
- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.

28. Информация, связанная с полученными выданными обеспечениями

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

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

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

По состоянию на 30.06.2025г. в обеспечение обязательств по кредитным договорам Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

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

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

29. Налог на прибыль

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

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

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

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		9 месяцев 2025 года	9 месяцев 2024 года
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	(122 112)	33 167
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	(122 112)	33 167
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:	30 528	(6 633)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25, 20% (п.1.1 * 20%)	30 528	(6 633)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(135 781)	(126)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	166 309	(6 759)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	166 309	-
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	-	(6 759)

30. Кредиторская задолженность

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

31. Прочие обязательства

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

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

- на 30 сентября 2025г. 23 838 157 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024. 24 133 616 тыс. руб.

32. Расходы по обычным видам деятельности

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

33. Выручка и затраты от оказания услуг заказчика-застройщика.

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.09.2025г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 9 мес. 2025г.		С начала строительства	в т.ч. в 9 мес. 2025г.
Стрельна, Квартал 1, Очередь 1, уч. 16 (1170)	385 974	-	83 996	335 930	-
Стрельна, Квартал 1, Очередь 2, уч. 6 (1192)	695 111	71 742	695 111	489 535	47 771
Стрельна, Квартал 1, Очередь 3, уч. 12 (1188)	464 943	78 365	464 943	422 417	71 197
Стрельна, Квартал 1, Очередь 4, уч. 5 (1191)	511 792	163 410	511 792	445 037	96 655
Стрельна, Квартал 1, Очередь 5, уч. 3 (1489)	195 178	89 846	195 178	162 648	57 317
Итого	2 252 998	327 834	1 951 020	1 855 567	272 940

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	9 месяцев 2025 г.	9 месяцев 2024 г.
Услуги застройщика	997 919	614 879
Реализация квартир и нежилых помещений	115 351	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	1 113 270	614 879

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	9 месяцев 2025 г.	9 месяцев 2024 г.
Услуги застройщика	342 539	556 540
Реализация квартир и нежилых помещений	107 161	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	449 700	367 650

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	9 месяцев 2025 г.		9 месяцев 2024 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	32 730	32 730	7 773	7 773
Доходы от (расходы) от продажи земельных участков	-	-	-	-
Доходы (расходы) от продажи запасов, приобретенных у других лиц	103	88	-	-
Штрафы за нарушение условий договоров	17	272	-	3
Оценка имущества	-	-	-	-
Прочие доходы и расходы	165	800	-	7
Расходы на благотворительность	-	570 175	-	623
Расходы, связанные с получением кредитов	-	450	-	-
Налоги и сборы	-	5 272	-	-
Расходы после сдачи объекта строительства	-	36 813	-	-
Итого	33 015	646 600	7 773	8 406

35. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

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

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

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

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

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

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

Информация о денежных потоках организации с основным обществом

						тыс. руб.
Наименование показателя	Код	За отчетный период (9 мес. 2025 г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За предыдущий отчетный период (9 мес. 2024 г.)	Из графы 5, в том числе, по основному обществу	
1	2	3	4	5	6	
Денежные потоки от финансовых операций						
Поступления - всего	4310	7 937 002	-	7 240 466	1 526 200	
В том числе	4311	7 937 002	-	7 240 466	1 526 200	
Получение кредитов и займов						
Платежи - всего	4320	(5 212 328)	(963 600)	-	-	
В том числе	4323	(5 212 328)	(963 600)	-	-	
Погашение кредитов и займов						
Платежи - всего	4320	(5 212 328)	(963 600)	-	-	
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 724 674	(963 600)	7 240 466	1 526 200	
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	324 608	(963 600)	189	1 526 200	

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

Информация об операциях Общества со связанными сторонами в 2025 году и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 30.09.2025г. представлена в таблице:

тыс. руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры.Предмет договора						
Счет						

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

ИК Сэтл		32		48		80
Договора аренды		32		48		80
Петербургская Недвижимость КБ ООО		2938	4542	2950		1346
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		140	147	147		140
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга- заказчик)		2798	4395	2803		1206
ПНПро ООО		25	525	600		100
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25	525	600		100
Сэтл Групп ООО		53862	180390	2889924		2763396
			101638	124215		22577
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				2710000		2710000
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45	45		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			35450	35450		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга- заказчик)		188	1702	1514		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга- заказчик)		53674	41555	18701		30820
Сэтл Инвест ООО		11000	11000			
		11000	11000			
Сэтл Инвест Специализированный застройщик ООО		98853	8374	8350		98829
		98853	8350	8350		98853
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			24		24	
Сэтл ООО		5485100	2077000	1113400		4521500
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга- заёмщик)		5485100	2077000	1113400		4521500
Сэтл Строй ООО	20246		10497648	10305390	212504	
	13090		25441	12905	25626	

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

Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		262889	559297	316543		20136
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-продавец)			98		98	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		55		0		55
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)			1		1	
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				39		39
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	430707		8474825	8722730	182803	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)		60164	1126113	955469	110481	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		30				30
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		100413	311872	297704		86245
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			3796	3796		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			3796	3796		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		259571	368270	227567		118867
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		169618	235418	148513		82714
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		89953	132853	79053		36153
Экология и здоровье ООО		30271		3200		33471
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		30271				30271

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

Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с заказчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)				3200		3200
Итого		5921406	13151545	14555224		7325086

Информация об операциях Общества со связанными сторонами в 2024 году и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 30.09.2024г. представлена в таблице:

тыс. руб.

Контрагенты Договоры.Предмет договора Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Гарант ООО 7810784275			564	245	320	
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-принципал)			564	245	320	
ИК Сэтл		11	7250	7266		27
		11	7250	7266		27
Петербургская Недвижимость КБ ООО		70	70	140		140
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		70	70	140		140
ПНПро ООО		50	250	225		25
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50	250	225		25
Сэтл Групп ООО		27568	35493	43269		35345
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		92	92			
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			34	34		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			21750	21750		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		21	117	105		9

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

Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		27455	13500	21381		35336
Сэтл Инвест ООО		11000				11000
		11000				11000
Сэтл ООО		2999300		1526200		4525500
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		2999300		1526200		4525500
Сэтл Строй ООО	76771		6463419	6546884		6694
	455		5581	4	6032	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		158780		77694		236474
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		25		30		55
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	311005		6130660	6075837	365827	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)			88097	133658		45560
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		2545	2515			30
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		73339	236566	259662		96434
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			3093	3093		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			3093	3093		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		65866	342162	412032		135736
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		42779	222031	266162		86910
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		23087	120130	145870		48826
Итого		3027094	6852301	8539354		4714147

36. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

		тыс. руб.	
№ п/п	Виды вознаграждений	9 месяцев 2025 г.	9 месяцев 2024 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	14	3
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

37. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

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

38. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

В 2022 - 2024 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую

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

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

39. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



И.А. Еременко

«28» октября 2025 г.