

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	22983345
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"	ИНН	7810719050
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 618		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест"	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
Единица измерения тыс. руб.		30	09	2025
	по ОКПО	22983345		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	78 907	67 568	950
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		77 422	67 568	950
	Иные незавершенные капитальные вложения		1 485	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	212 237	661 724	230 045
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	291 144	729 292	230 995
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 290 919	3 700 148	18 030 651
	в том числе:				
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		168 943	1 341 854	15 145 687
	Товары		27 883	27 883	5 500
	Готовая продукция		1 367 658	1 539 685	183 153

	Приобретение земельных участков под строительство		726 435	790 726	2 696 311
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 646	1 646	-
	в том числе: НДС по приобретенным услугам		1 646	1 646	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 800 707	4 082 739	19 621 996
	в том числе: Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	29	1 505
	Расчеты с дольщиками		34 989	61 221	16 672 846
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		165 641	125 971	545 208
	Расчеты с покупателями и заказчиками		133 444	52 411	16 033
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		3 466 144	3 820 784	1 958 800
	Расчеты по налогам и сборам		489	22 323	427 604
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21 510	24 921	1 303 876
	Прочие оборотные активы	1260	945	124 335	1 932 029
	в том числе: Расходы будущих периодов		11	-	6 950
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		934	124 335	1 925 079
	Итого по разделу II	1200	6 115 727	7 933 789	40 888 552
	БАЛАНС	1600	6 406 871	8 663 081	41 119 547

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	210	210	210
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 041 044	3 591 135	2 441 166
	Итого по разделу III	1300	2 041 354	3 591 445	2 441 476
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	920 000	500 000	75 000
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		920 000	500 000	75 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	27 873	200 273	197 240
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	947 873	700 273	272 240
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	24 293	689	11 799 174
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	9 865 176
	Краткосрочные займы		-	-	1 905 311
	Проценты по займам и кредитам		24 293	689	28 687
	Кредиторская задолженность	1520	3 388 597	2 543 069	3 644 283
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 193 411	1 177 353	2 600 190
	Расчеты с покупателями и заказчиками		417 711	503 315	250 487
	Расчеты по налогам и сборам		29 557	477 738	42 472
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		2	1	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда		2	2	178
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		1 500 000	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		247 914	384 660	249 565
	Расчеты по вкладам в имущество с учредителями		-	-	501 390
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4	304 601	411 092
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	4 750	1 523 004	22 551 282
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		4 750	1 523 004	22 551 282
	Итого по разделу V	1500	3 417 644	4 371 363	38 405 831
	БАЛАНС	1700	6 406 871	8 663 081	41 119 547

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
22983345		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	1 437 307	4 816 683
	Себестоимость продаж	2120	(933 551)	(852 564)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	503 756	3 964 119
	Коммерческие расходы	2210	(58 537)	(201 314)
	Управленческие расходы	2220	(18 696)	(19 252)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	426 523	3 743 553
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	995	33 565
	Проценты к уплате	2330	(110 552)	(3 932)
	Прочие доходы	2340	222 736	477 626
	Прочие расходы	2350	(312 706)	(251 114)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	226 996	3 999 698
	Налог на прибыль организаций	2410	(277 087)	(642 059)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(562 387)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(277 087)	(79 672)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(50 091)	3 357 639

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(50 091)	3 357 639
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

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

Коды		
0710004		
30	09	2025
22983345		
384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	210	-	2 441 166	2 441 476
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	210	-	2 441 166	2 441 476

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	3 357 639	3 357 639
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(1 950 000)	(1 950 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	100	-	-	210	-	3 848 805	3 849 115
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	210	-	3 591 135	3 591 445
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	210	-	3 591 135	3 591 445

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	-	-	-	-	-	(50 091)	(50 091)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(1 500 000)	(1 500 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	100	-	-	210	-	2 041 044	2 041 354

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

23 октября 2025 г.

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
по ОКПО		
22983345		
по ОКЕИ		
384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 253 209	20 217 149
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	644 708	1 247 138
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	возврат беспроцентного займа		364 400	-
	поступления по договорам долевого участия		-	18 300 238
	прочие поступления	4119	244 101	669 773
	Платежи - всего	4120	(1 677 645)	(7 838 925)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 130 616)	(5 599 602)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(358)	(6 539)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(85 758)	(100 885)
	налога на прибыль организаций	4124	(406 705)	(329 157)
	предоставление беспроцентного займа		(5 971)	(1 769 800)
	возврат по договорам долевого участия		(12 993)	-
	прочие платежи	4129	(35 244)	(32 942)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(424 436)	12 378 224

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 025	35 070
	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	1 025	35 070
	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	1 025	35 070
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	420 000	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	420 000	-
	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	-	(13 646 877)
	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	-	(1 300 000)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(11 845 487)
	в связи с возвратом вклада в имущество		-	(501 390)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	420 000	(13 646 877)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(3 411)	(1 233 583)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	24 921	1 303 876
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	21 510	70 293
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

23 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		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
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		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	стисано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	68 538	(970)	22 908	(10 843)	76	(2 287)	-	-	-	-	-	80 603	(3 181)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За январь - сентябрь 2025 г.	48 639	(539)	-	-	-	(1 213)	-	-	-	-	-	48 639	(1 752)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - сентябрь 2025 г.	994	(240)	-	-	-	(147)	-	-	-	-	-	994	(387)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	2 428	(159)	-	-	-	(358)	-	-	-	-	-	2 428	(517)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисы	За январь - сентябрь 2025 г.	16 477	(32)	22 908	(10 843)	76	(569)	-	-	-	-	-	28 542	(525)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

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

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего
	77 422	-	67 568	950	-	-

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	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	1 485	-	-	-	1 485	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Иные капитальные вложения	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	1 485	-	-	-	1 485	-
	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	Изменения за период					На конец периода	
		На начало года		Изменения за период			принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

[illegible]

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		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 видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	5 545 310	(1 845 162)	635 039	(3 889 430)	2 076 120	(230 958)	X	X	2 250 919	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	649	(649)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - сентябрь 2025 г.	1 539 885	-	266 522	(2 757 553)	2 076 120	(230 958)	2 319 004	(1 845 162)	1 367 658	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - сентябрь 2025 г.	27 883	-	-	-	-	-	-	-	27 883	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За январь - сентябрь 2025 г.	3 187 016	(1 845 162)	367 868	(1 126 187)	-	-	(2 259 754)	1 845 162	168 943	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - сентябрь 2025 г.	790 726	-	-	(5 041)	-	-	(59 250)	-	726 435	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе: Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	4 082 806	(67)	120 703	-	(402 735)	-	X	3 800 774	(67)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	67	-	87	-	5 442	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	67	-	87	-	5 442	-

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.	500 000	420 000	-	-	-	-	920 000	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Долгосрочные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	500 000	420 000	-	-	-	-	920 000	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	4 066 762	1 539 663	-	(2 188 785)	-	-	3 417 640	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	1 177 353	16 058	-	-	-	-	1 193 411	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	503 315	-	-	(85 604)	-	-	417 711	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	384 660	-	-	(136 746)	-	-	247 914	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	

Проценты по займам и кредитам	За январь - сентябрь 2025 г.	689	23 604	-	-	-	-	-	24 293
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	477 738	-	-	(448 181)	-	-	-	29 557
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - сентябрь 2025 г.	1	1	-	-	-	-	-	2
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	2	-	-	-	-	-	-	2
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За январь - сентябрь 2025 г.	-	1 500 000	-	-	-	-	-	1 500 000
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед дольщиками	За январь - сентябрь 2025 г.	1 523 004	-	-	(1 518 254)	-	-	-	4 750
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	4 566 762	1 959 663	-	(2 188 785)	-	X	-	4 337 640
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	304 601	4	(304 601)	-	4
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Оценочный резерв (очередь 10)	За январь - сентябрь 2025 г.	51 464	-	(136 471)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (очередь 9)	За январь - сентябрь 2025 г.	46 325	-	(121 272)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (очередь 8)	За январь - сентябрь 2025 г.	24 335	-	(46 853)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв ежегодных отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	5	4	5	-	4
	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	16 936	5 992	13 521 114
в том числе:			
Эскроу-счета	-	-	12 747 510
Аккредитивы	10 533	5 992	773 604
Залог	6 403	-	-
Выданные - всего	-	-	910 002
в том числе:			
Земельные участки, переданные в залог	-	-	910 002

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	19 138	8 114
Затраты на оплату труда	47	4 429
Отчисления на социальные нужды	14	1 290
Амортизация	2 287	321
Прочие затраты	325 797	369 291
Итого по элементам	347 283	383 444
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	663 501	689 686
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 010 784	1 073 130

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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


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

23 октября 2025 г.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" (далее по тексту «Общество»), ИНН 7810719050, КПП 781401001, основной государственный регистрационный номер 1187847000813

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	100,00	100
Всего	100,00	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 3, корпус 1, строение 1, офис 618

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- сдача имущества в аренду;
- операции с недвижимостью;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

ООО "Специализированный застройщик "Сэтл Инвест" начало свою финансово-хозяйственную деятельность в 2018 году.

В 2025 году основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями обслуживания

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 78-008-0336-2019 от 29.10.2019 г. (малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, корпус 1.1, корпус 1.2 (участок 17 по ППТ)
- № 78-008-0335-2019 от 29.10.2019 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 2.1 (участок 18 по ППТ)
- № 78-008-0350-2020 от 04.08.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 3 (участок 39 по ППТ)
- № 78-008-0351-2020 от 04.08.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 4 (участок 40 по ППТ)
- № 78-008-0360-2020 от 06.11.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 5 (участок 41 по ППТ);
- № 78-008-0364-2020 от 24.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 6)
- № 78-008-0363-2020 от 24.12.2020 г. (малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 7)

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

- № 78-008-0365-2020 от 30.12.2020 г. (малозэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 8)
- № 78-008-0366-2020 от 30.12.2020 г. (малозэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 9)
- № 78-008-0367-2020 от 30.12.2020 г. (малозэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, корпус 10)
- № 78-008-0379-2021 от 09.11.2021 г. (дошкольная образовательная организация на 250 мест)
- № 78-008-0394-2022 от 14.10.2022 г. (объект начального и среднего образования на 1375 мест)

Финансирование затрат на строительство производилось за счет заемных средств, а также взносов в добавочный капитал.

В 2025 году продолжается передача многоквартирных жилых домов, Корпус 9.1, Корпус 10.1, Корпус 10.2.

Также получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта начального и среднего общего образования на 1375 мест, на земельном участке с кадастровым номером № 78:40:0008501:10828 (№ 78-08-32-2024 от 28.12.2024 г.) и передано по договору дарения № 27-2025/УРИ от 25.04.2025 г. в собственность Санкт-Петербурга:

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Генеральный директор Общества – Еременко Илья Анатольевич

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

2 человека в 2025 году;

2 человека в 2024 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

6. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 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.

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

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

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

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

8. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» со стоимостью более 100 000 рублей за единицу.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной (фактической) стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы накопленного обесценения.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства Организации в отношении использования такого объекта, а также других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов Организацией.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются. Организация проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно в конце отчетного периода, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности.

Организация 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% проводит проверку элементов амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость) объектов нематериальных активов на соответствие условиям их использования.

Проверка на обесценение объектов нематериальных активов осуществляется Организацией не реже одного раза в год в порядке предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В связи с началом применения с 01.01.2024г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2024 году, а единовременно корректирует балансовую стоимость активов на 31.12.2023г. (конец периода, предшествующего отчетному).

9. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

Организацией к основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям п. 4,5

ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 руб. за единицу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

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

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

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

Организация в связи с внесением изменений в учетную политику связанных с вступившими с 01.01.2024г. изменениями в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в части учета капитальных вложений в нематериальные активы не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2024 году, а единовременно отражает корректировки на 31.12.2023г. (конец периода, предшествующего отчетному).

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.

10. 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».

11. 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.

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

13. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участника.

14. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

15. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

16. 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.

17. Признание доходов

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

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

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

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

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

18. 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 относится в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству жилого комплекса (прочего объекта

недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

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

19. Учет аренды

Учет у арендатора

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2023г. включительно.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;
- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

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.

В случаях, когда срок аренды не установлен договором (бессрочный договор), либо у Организации имеется достаточная уверенность в продлении на более длительный срок договора аренды, заключенного на срок менее 12 месяцев, установлены следующие сроки аренды:

- для офисных помещений (коммерческой недвижимости) – 5 лет (60 месяцев);
- для автомобилей, стоимостью до 5 млн. руб. – 5 лет (60 месяцев);
- для прочих объектов Организация индивидуально оценивает срок аренды, в течение которого предполагается использовать арендуемое имущество

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;
- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;
- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет;
- ключевая ставка ЦБ РФ, увеличенная в 1,5 раза, либо среднемесячная фактическая ставка по кредитам, предоставляемым московскими банками (MIACR) публикуемая в ежемесячном бюллетене на сайте ЦБ РФ, в случае если нет доступной рыночной информации.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация арендатор не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году (не применяет ретроспективный пересчет), а единовременно на конец предыдущего года (31.12.2021г.) отражает по каждому договору аренды право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

20. Документы и документооборот

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

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.
- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или

суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

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

21. Изменения в учетной политике

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

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

III. Раскрытие существенных показателей

22. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

23. 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 30.06.2025 г. в размере 210 193 тыс. руб.,

-на 31.12.2024 г. в размере 165 641 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.

24. Дебиторская задолженность

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

25. Капитал и резервы

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

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 состав добавочного капитала по строке 1350 бухгалтерского баланса Общество включено тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 30.09.25 г.	На 31.12.24 г.	На 31.12.23 г.
Вклад участника в имущество Общества	210	210	210

26. 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.

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе кредиторская задолженность Общества перед поставщиками по договорам купли-продажи земельных участков с рассрочкой платежей, задолженность будет погашена более чем через 12 месяцев после отчетной даты, а также задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 сентября 2025 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 0 тыс. руб.

27. Кредиты и займы

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.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	-	420 000
9 месяцев 2024 г.	1 315 113	-

Общая сумма кредитов и займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила: тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
------------------	---------	-------

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

9 месяцев 2025 г.	-	-
9 месяцев 2024 г.	11 180 289	1 980 311

Задолженность по заемным средствам по кредиторам и заимодавцам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.					
Кредиторы/ Займодавцы	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.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	11.11.2026	400 000	400 000	-
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	21.11.2026	100 000	100 000	-
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	26.11.2026	-	-	1 980 310
ООО «Специализированн ый застройщик «Новый стиль»	Руб.	31.03.2029	420 000	-	-
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	1 905 310
<i>Кредиторы</i>					
ПАО «Банк Санкт- Петербург»	Руб.	31.12.2024	-	-	9 865 176
Итого:	X	X	-	-	11 845 486
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	9 865 176

Недополученные займы (кредиты) по сравнению с условиями заключенных договоров отсутствуют.

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

- за 9 месяцев 2025 г. в сумме 0 тыс. руб.
- за 9 месяцев 2024 г. в сумме 68 266 тыс. руб.

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

28. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

тыс. руб.

Показатели	9 месяцев 2025 года	9 месяцев 2024 года
Размещено на депозитных счетах	1 253 500	30 476 800

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Показатели	9 месяцев 2025 года	9 месяцев 2024 года
Возвращено с депозитных счетов	1 251 500	31 692 700
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	21 000	66 500
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	874	33 303

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

по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.09.2025г. в сумме 21 000 тыс. руб.;

- на 30.09.2024. в сумме 66 500 тыс. руб.;

29. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

30. Налог на прибыль

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

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

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 года следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		9 месяцев 2025	9 месяцев 2024
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего (п.1.1 + п.1.2): в том числе:	226 996	3 999 698
1.1	- облагаемая по ставке 25,20%	226 996	3 999 698
1.2	- облагаемая по ставке 0% *	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль – всего:	(56 749)	(799 939)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25,20%	(56 749)	(799 939)
2.2	- рассчитанный по ставке 0%	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(220 338)	157 881
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(277 087)	(642 058)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	(277 087)	(79 672)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(277 087)	(79 672)
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 (п.4+п.5)	-	562 387

За 9 месяцев 2025 года, руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	661 723 572,27		220 785 631,14	670 272 567,04	212 236 636,37	
Доходные вложения в материальные ценности			8 526,14		8 526,14	
Основные средства	0,01		0,03		0,04	
Оценочные обязательства и резервы	76 149 569,46			76 148 942,37	627,09	
Резервы сомнительных долгов	16 750,00				16 750,00	
Убыток текущего периода			219 589 552,72	8 566 371,87	211 023 180,85	
Прочие расходы	585 557 252,80		1 187 552,25	585 557 252,80	1 187 552,25	
Итого	661 723 572,27		220 785 631,14	670 272 567,04	212 236 636,37	

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77		200 272 733,02	173 258 577,51	858 909,82		27 873 065,33
Внеоборотные активы		43 685 563,94	43 685 563,94			
Готовая продукция		47 907 857,46	22 480 566,48	0,26		25 427 291,24
Доходные вложения в материальные ценности		820 087,15	546 966,15	240 602,80		513 723,80
Основные средства		1 347 720,34	33 976,15	384 741,99		1 698 486,18
Прочие расходы		106 511 504,13	106 511 504,79	233 564,77		233 564,11
Итого		200 272 733,02	173 258 577,51	858 909,82		27 873 065,33

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

За 1 полугодие 2024 года, руб.

Счет Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	230 045 256,24		296 697 367,98	230 027 925,56	296 714 698,66	
Оценочные обязательства и резервы	75 930 450,94		157 054 505,23	75 930 450,94	157 054 505,23	
Резервы сомнительных долгов	17 330,68				17 330,68	
Прочие расходы	154 097 474,62		139 642 862,75	154 097 474,62	139 642 862,75	
Итого	230 045 256,24		296 697 367,98	230 027 925,56	296 714 698,66	

Счет Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77		197 239 553,47	186 040 827,37	332 382 240,55		343 580 966,65
Внеоборотные активы		38 074 304,56	27 072 855,24	185 658 634,01		196 660 083,33
Готовая продукция		6 360 959,43	6 163 682,65	7 553 643,66		7 750 920,44
Основные средства				1 087 236,57		1 087 236,57
Прочие расходы		152 804 289,48	152 804 289,48	138 082 726,31		138 082 726,31
Итого		197 239 553,47	186 040 827,37	332 382 240,55		343 580 966,65

31. 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.

32. Прочие краткосрочные 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. 4 750 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 1 523 004 тыс. руб.

33. Расходы по обычным видам деятельности

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

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

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

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

2024 тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявлен ной выручки на 30.09.2025г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. за 9 месяцев 2025г.		С начала строительства	в т.ч. за 9 месяцев 2025г.
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 8, уч.11 (кад.№ :10812)	389 018	518	-	377 714	-
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 9, уч. 7 (кад.№ :10807)	559 289	5 198	-	521 487	-
Новосергиево 3 (Солнечный город. Резиденции), Очередь 10, уч. 1 (кад.№ :10804),	540 969	117 755	934	496 289	-
Итого	1 489 276	123 471	934	2 525 800	-

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	9 месяцев 2025 г.	9 месяцев 2024 г.
Услуги застройщика	261 023	3 638 121
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	6 211	1 443
Реализация квартир и нежилых помещений	1 170 073	1 177 119
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	1 437 307	4 816 683

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

тыс. руб.

Виды операций, по которым понесены расходы	9 месяцев 2025 г.	9 месяцев 2024 г.
Услуги застройщика	1 566	136 584

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Предоставлению имущества в аренду/субаренду	18 344	15 271
Реализация квартир и нежилых помещений	682 683	700 709
Начисление резерва под обесценение запасов	230 958	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	933 551	852 564

Информация о структуре прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	9 месяцев 2025 года		9 месяцев 2024 года	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств (корректировка оценочного обязательства по расходам по достройке жилого дома)	202 689	-	438 676	21 759
Расходы по гарантийным работам	-	19 545	-	6 493
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	248 981	-	164 738
Налоги и сборы	-	3 448	-	7 399
Штрафы, пени, неустойки	730	6 890	151	8 263
Прочие доходы и расходы	80	76	-	1 212
Услуги банков	-	2 534	-	2 016
Оценка имущества	-	-	-	435
Расходы на благотворительность	-	11 995	-	-
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	19 237	19 237	38 799	38 799
Итого	222 736	312 706	477 626	251 114

36. 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»	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)
ООО «АРТ «Созидание»
ООО «Актив»
ООО «Альянс Сити Строй»
Благотворительный фонд Максима Шубарева
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)
ООО «ИТТ»
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «Московское шоссе13»
ООО «Моритц»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл проект»
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 «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми» (в стадии ликвидации)
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках организации с основным обществом

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (9 месяцев 2025 г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления – всего:	1 253 209	364 400
4115	возврат беспроцентного займа	364 400	364 400
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(424 436)	364 400

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(3 411)	364 400
------	--	---------	---------

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

9 месяцев 2025 года

тыс.руб.

Контрагенты Договоры.Предмет договора Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ИК Сэтл	3327			251	3076	
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-застройщик)	3327			161	3166	
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)				90		90
Новый стиль Специализированный застройщик ООО				441518		441518
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				21518		21518
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				420000		420000
Петербургская Недвижимость КБ ООО		14	876	1002		140
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			294	331		37
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		14	582	671		103
ПНПро ООО		25	425	525		125
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25	425	525		125
Потенциал ООО 7810592238		17				17
Переуступка		17				17
РТ ПН ЗАО	5000				5000	
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-застройщик)	5000				5000	
Сэтл Групп ООО		499684	90307	93447		502824
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)	501		85758	89034		2775
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		500000				500000
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45	45		

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			192	192		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		185	1624	1456		17
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			2688	2720		32
Сэтл Девелопмент Специализированный застройщик ООО	98853		8350	8374	98829	
Переуступка	98853		8350	8350	98853	
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				24		24
Сэтл Инвест ООО		212136		19694		231830
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		20882		3973		24855
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		184916		15721		200637
Покупка земельного участка, находящегося в частной собственности (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		6337				6337
Сэтл ООО	3708100			364400	3343700	
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	3708100			364400	3343700	
Сэтл Проект Менеджмент ООО		6078	39542	35196		1732
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		6078	39542	35196		1732
Сэтл Сити ООО		60				60
Договор поставки		60				60
Сэтл Строй ООО		625722	522607	478729		581845
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	1403		3909	921	4391	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		4372				4372
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				0		0
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)	13597		13597	69795		42600
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		569426	464100	336924		442251
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		15109	6000	5176		14285

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		41627	35000	65912		72540
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		10188				10188
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	238		5497	5735		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)	238		5497	5735		
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО			48		48	
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)			48		48	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		244249	42636	27843		229456
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		158552	28360	19712		149905
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		85697	14276	8131		79551
Итого	2227532		710287	1476713	1461106	

9 месяцев 2024 года

тыс. руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры. Предмет договора						
Договоры						
Счет						
АБ Сэтл Сити ООО			2910	2910		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			2730	2730		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			180	180		
ИК Сэтл	4026			703	3324	
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-застройщик)	4026			613	3414	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)				90	90
Петербургская Недвижимость КБ ООО		3988	9285	7445	2148
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		251	251		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		3738	9034	7445	2148
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
Потенциал ООО 7810592238				17	17
Переуступка				17	17
РТ ПН ЗАО	5000				5000
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-застройщик)	5000				5000
Сэтл Групп ООО		2010307	2077494	67193	6
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		28687	77597	48910	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобретаем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		92	92		
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1980311	1980311		
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)			12814	12814	
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		18	117	105	6
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			2880	2880	
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		1200	3650	2450	
Сэтл Инвест ООО		810644	686244	86303	210703
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		17284		2165	19449

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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)		100778		84138		184916
Покупка земельного участка, находящегося в частной собственности (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		692581	686244			6337
Сэтл ООО	1937400		1843800	74000	3707200	
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	1937400		1843800	74000	3707200	
Сэтл Проект Менеджмент ООО			69	3134		3065
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)			69	3134		3065
Сэтл Сити ООО		60				60
Договора поставки		60				60
Сэтл Строй ООО		1547523	4680905	3308743		175361
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		5294	24105	18107	704	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		1162	1162			
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)				4372		4372
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		524339	934616	413060		2783
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		624400	2414311	1921282		131371
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		233363	1033919	809479		8924
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		131259	221770	114333		23823
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		337	337			
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)	12		1	14		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		27380	50684	28096		4792
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			4047	3809	238	

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

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

Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		4047	3809	238	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	113836	97036	203175		219975
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)	69511	52683	125640		142468
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	44325	44352	77535		77507
Итого	2539982	9402039	3757655	3104402	

37. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

		тыс. руб.	
	Основной управленческий персонал	9 месяцев 2025 г.	9 месяцев 2024 г.
1	Краткосрочные вознаграждения	44	33

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

38. 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 по состоянию на 30.09.2025 отсутствуют условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Действующие суды отсутствуют.

39. Риски хозяйственной деятельности

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную

стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

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

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

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

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

В 2022 - 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.

40. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



Еременко И.А.

«23» октября 2025 г.