



## 2. Дебиторская задолженность

### 2.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода				
		На начало года		поступило					списано			резерв по сомнительным долгам				
		по условиям Договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям Договора						
Долгосрочная Дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная Дебиторская задолженность - всего	За 2024 г.	47 450	(47 060)	19	-	(144)	-	-	-	-	-	-	-	47 325	(47 060)	-
	За 2024 г.	47 493	-	16	-	(59)	-	-	-	-	-	-	-	47 450	(47 060)	-
в том числе:																
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	27	-	17	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	43	-	-
	За 2024 г.	72	-	13	-	(58)	-	-	-	-	-	-	-	27	-	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	За 2025 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	47 420	(47 060)	-	-	(140)	-	-	-	-	-	-	-	47 280	(47 060)	-
	За 2024 г.	47 420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47 420	(47 060)	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1	-	2	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
	За 2024 г.	1	-	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Итого	За 2025 г.	47 450	(47 060)	19	-	(144)	-	-	-	-	-	-	-	47 325	(47 060)	-
	За 2024 г.	47 493	-	16	-	(59)	-	-	-	-	-	-	-	47 450	(47 060)	-

### 2.2. Просроченная Дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 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	47 060	-	47 060	-	47 000	-
в том числе:						
Расчеты по претензиям	47 060	-	47 060	-	47 000	-

### 3. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				переклассифицировано	На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	51 200	-	-	-	(51 200)	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	51 200	-	-	-	(51 200)	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	51 242	541	-	(38)	-	51 745	
в том числе:	За 2024 г.	13	39	-	(10)	-	51 242	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	36	39	-	(32)	-	43	
	За 2024 г.	12	33	-	(9)	-	36	
Расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	1	-	-	(1)	-	-	
	За 2024 г.	1	-	-	(1)	-	-	
Краткосрочные займы	За 2025 г.	51 200	500	-	(1)	-	51 700	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	2	-	(2)	-	2	
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	2	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	3	-	-	(3)	-	2	
	За 2024 г.	-	3	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	51 242	541	-	(38)	-	51 745	
	За 2024 г.	51 213	39	-	(10)	-	51 242	

#### 3.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1	3	(1)	-	3
	За 2024 г.	1	10	(10)	-	1
в том числе:						

Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	За 2025 г.					
	За 2024 г.	1	3	(1)		3
	1	10	(10)			1

#### 4. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	3
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	-	-
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

Генеральный директор

16 марта 2026 год



Еременко И.А.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**  
**ЗА 2025г.**

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**

I. Общие сведения .....	2
1. Общая информация.....	2
2. Основные виды деятельности.....	2
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	2
3. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности .....	2
4. Способы ведения бухгалтерского учета .....	2
5. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности .....	3
6. Внеоборотные и оборотные активы, долгосрочные и краткосрочные обязательства.....	4
7. Запасы .....	4
8. Дебиторская задолженность .....	5
9. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств .....	5
10. Уставный капитал .....	6
11. Заемные средства.....	6
12. Кредиторская задолженность, прочие обязательства.....	7
13. Оценочные обязательства .....	7
14. Расчеты по налогу на прибыль .....	7
15. Признание доходов.....	8
16. Признание расходов .....	8
17. Изменения в учетной политике .....	8
III. Раскрытие существенных показателей .....	9
18. Запасы .....	9
19. Дебиторская задолженность .....	9
20. Капитал .....	9
21. Заемные средства.....	10
22. Кредиторская задолженность .....	10
23. Оценочные обязательства .....	11
24. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств .....	11
25. Налог на прибыль .....	11
26. Информация о связанных сторонах .....	12
27. Вознаграждение основному управленческому персоналу.....	12
28. Риски хозяйственной деятельности.....	16

## I. Общие сведения

### 1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание» (ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание») - (далее по тексту – Общество, Организация) создано «24» ноября 2020г.

### 2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются (ОКВЭД2):

- 68.10.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

## II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

### 3. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 04.10.2023г., и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

### 4. Способы ведения бухгалтерского учета

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета разработана на основе требований Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и других действующих Федеральных стандартов бухгалтерского учета и Положений по бухгалтерскому учету и утверждена приказом от 30.12.2024г. № 1УП.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением, возглавляемым главным бухгалтером.

Внутренний контроль за ведением бухгалтерского учета и составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется генеральным директором.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета с использованием бухгалтерской программы: «1С: Предприятие 8.3», в соответствии с утвержденным рабочим планом счетов бухгалтерского учета.

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

## 5. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности

Общество составляет годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность руководствуясь формами приведенными в Приложении № 3 - 8 к ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с учетом особенностей и специфики её деятельности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации включает в себя:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
  - Отчет об изменении капитала;
  - Отчет о движении денежных средств;
  - Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

В целях детализации показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год (или на отчетную дату) составляет не менее 5 %. Показатели, составляющие менее 5% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

При этом под общим итогом соответствующих данных понимается:

- для бухгалтерского баланса – итог соответствующего раздела баланса;
- для отчета о финансовых результатах – общая величина доходов или общая величина расходов;
- для отчета о движении денежных средств – общая величина поступлений или общая величина платежей по соответствующему виду денежных потоков.

Детализация статей бухгалтерской (финансовой) отчетности определяется видами активов и обязательств, доходов и расходов, денежных потоков и движением капитала возникающих в деятельности Организации и характеризующих эту деятельность. Для таких видов активов и обязательств, доходов и расходов, денежных потоков и движении капитала в бухгалтерской (финансовой) отчетности исходя из специфики деятельности Организации предусматриваются специальные дополнительные статьи.

Активы и обязательства оценены в бухгалтерской (финансовой) отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

## 6. Внеоборотные и оборотные активы, долгосрочные и краткосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к оборотным активам и краткосрочным обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как внеоборотные активы и долгосрочные обязательства. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств. При этом дебиторская и кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.

Финансовые вложения классифицируются как оборотные и внеоборотные активы исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как внеоборотные активы и долгосрочные обязательства, 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 внеоборотных активов и долгосрочных обязательств в оборотные активы и краткосрочные обязательства по состоянию на конец отчетного периода.

## 7. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- 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;

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 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.

#### **8. 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.

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

Задолженность по налогам в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается развернуто при отсутствии у Общества права в соответствии с положениями НК РФ провести зачет признанных сумм и намерения урегулировать налоговую задолженность в нетто-величине.

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.

#### **9. 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, относятся к денежным потокам от текущих операций.

При составлении отчета о движении денежных средств Организация:

- по строке 4111 «От продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг» отражает поступления от покупателей и заказчиков, включая суммы полученных авансов, предварительных оплат и задатков;

- по строке 4121 «Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги» отражает платежи поставщикам и подрядчикам, включая суммы выданных авансов, предварительных оплат, задатков (за исключением авансов, предварительной оплаты, задатков под приобретение, создание внеоборотных активов).

Данные о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включается в строку 4490 «Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

## 10. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

## 11. Заемные средства

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.

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

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), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на приобретение отдельных видов активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах.

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.

### **12. Кредиторская задолженность, прочие обязательства**

Организация при составлении бухгалтерского баланса учитывает кредиторскую задолженность, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок её погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев от отчетной даты).

При этом кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.

### **13. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- прочие оценочные обязательства.

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

### **14. Расчеты 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.

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). Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

#### **15. 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.

#### **16. 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.

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.

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

#### **17. Изменения в учетной политике**

В учетную политику Общества в 2025 году были внесены следующие изменения:

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год**

- В связи с началом применения Организацией с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023г. № 157н в учетной политике на 2025 год были:
- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
  - предусмотрена возможность группового учёта отдельных показателей;
  - установлены правила составления промежуточной бухгалтерской (финансовой) 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 Приложении к 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 (финансовой) отчетности;
  - закреплены отчетные периоды для составления промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, в частности, 1-й квартал, полугодие, 9 месяцев отчетного года. Сроки составления промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности — не позднее 30-го числа месяца, следующего за каждым истекшим отчетным периодом.
- Организация с 01.01.2025г. досрочно применила ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», применение норм данного ФСБУ не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

### **III. Раскрытие существенных показателей**

#### **18. Запасы**

Информация по пояснению «Запасы» дополняется табличным пояснением 1.1 «Наличие и движение запасов» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

на 31 декабря 2025 года 43 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 27 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 72 тыс. руб.

#### **19. Дебиторская задолженность**

Информация по пояснению «Дебиторская задолженность» дополняется табличными пояснениями 2.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 2.2 «Просроченная дебиторская задолженность» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дебиторская задолженность в виде авансов, выданных Организацией поставщикам и подрядчикам отражена в бухгалтерском балансе за вычетом суммы НДС, начисленной с аванса.

В составе дебиторской задолженности с разными дебиторами и кредиторами бухгалтерского баланса отражены:

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Вид задолженности	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по претензиям	-	-	47 420
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	220	360	-
<b>Итого:</b>	<b>220</b>	<b>360</b>	<b>47 420</b>

## 20. Капитал

### Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб.  
 В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2025г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	100	100
<b>Всего:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.  
 По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.  
 В собственности Общества отсутствуют собственные доли в уставном капитале.

### Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Показатели характеризующие финансовый результат от деятельности Организации  
 приведены в таблице:

Чистая прибыль (убыток)		Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	
За 2025г.	За 2024г.	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
(6)	(35 288)	(35 272)	(35 266)

### Дивиденды

В отчетном периоде Организацией не начислялись и не выплачивались дивиденды.

## 21. Заемные средства

Информация по пояснению «Заемные средства» дополняется табличным пояснением 3.1  
 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» к  
 бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о величине и сроках погашения полученных Организацией кредитов и займов  
 без учета начисленных процентов представлена в таблице:

Кредиторы/ Займодавы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:		
			на 31.12.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Займодавы:					
ООО «Сэтл»	руб.	23.12.2026	51 700	51 200	51 200
<b>Итого:</b>			<b>51 700</b>	<b>51 200</b>	<b>51 200</b>

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:		
			на 31.12.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
В том числе со сроком погашения до 1 года			51 700	51 200	-

Информация о суммах займов (кредитов, кредитных линий), недополученных Организацией по сравнению с условиями заключенных договоров приведена в разделе «Информация, связанная с использованием и движением денежных средств» данных пояснений.

## 22. Кредиторская задолженность

Информация по пояснению «Кредиторская задолженность» дополняется табличным пояснением 3.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 23. Оценочные обязательства

Информация по пояснению «Оценочные обязательства» дополняется табличным пояснением 3.2. «Оценочные обязательства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

Информация о прочих поступлениях и прочих платежах в отчете о движении денежных средств Организации за 2025 год приведена в таблицах.

По строкам 4119 отчета о движении денежных средств отражены в том числе следующие прочие поступления:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
<i>Строка 4119 «Прочие поступления», в том числе:</i>		
Возврат налогов и сборов	140	-
Проценты полученные от неснижаемого остатка и денежных средств на счетах	17	34

Информация о денежных средствах, которые могут быть дополнительно получены Обществом представлена в таблице:

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.
<i>Суммы займов (кредитов, кредитных линий), недополученных Организацией по сравнению с условиями заключенных договоров</i>			
ООО «Сэтл»	Дог. займа № Сэ-171 от 23.12.2020	23 300	23 800
<b>Итого:</b>		<b>23 300</b>	<b>23 800</b>

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год**

**25. 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 в 2025г. налоговая ставка в размере 25% (в 2024 году применялась налоговая ставка 20%).

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 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2025 год	2024 год
1	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения – всего: в том числе:	(8)	(47 051)
1.1	- облагаемая по ставке 25%	(8)	X
1.2	- облагаемая по ставке 20%	X	(47 051)
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25% (п.1.1 * 25%)	2	X
2.2	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.2 * 20%)	X	9 410
3	Постоянный налоговый доход (расход)	-	-
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	2	11 763
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	2	11 765
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	2	-
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	11 765
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	-	(2)
6.1	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

**26. Информация о связанных сторонах**

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
<b>Сторона, обладающая конечным контролем над Организацией</b>	
Шубарев М.В.	Физическое лицо, которое через третьих лиц контролирует Организацию
<b>Исполнительный орган</b>	

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Еременко И.А.	Генеральный директор
<b>Прочие связанные стороны</b>	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Актив»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
Благотворительный фонд Максима Шубарева	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИТТ»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Консалтинговый центр» (в стадии ликвидации)	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Созидание»	
ООО «Спецавтопарк»	
ООО «СпецАвиаПарк»	
ООО «Стройкомплектсистемы»	
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	
ООО Специализированный застройщик «Морской»	
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»	
ООО Специализированный застройщик «Новый город»	
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»	
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»	
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»	
ООО Специализированный застройщик «Приморский»	
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»	

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
ООО Специализированный застройщик «Рижский 26»	
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 Проект»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	
ООО «Приморский, 46»	
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 «Спектр»	
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»	
ООО Специализированный застройщик «Эволюция»	
ООО «Строительная компания «Каменка»	
ООО «Сэтл Инвест»	
ООО «Сэтл Сити Калининград»	
ООО «Сэтл ПМ»	
ООО «Сэтл УН»	
ООО «Сэтл Строй»	
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 «Фаворит»	
ООО «Фаворит Плюс»	
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»	
ООО «Холдинг-Центр»	
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»	
ООО «Экология и здоровье»	

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

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

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

тыс. руб.					
	Наименование показателя	За отчетный период (2025г.)	Из графы 3, в том числе по основному обществу	За предыдущий отчетный период (2024г.)	Из графы 5, в том числе по основному обществу
1	2	3	4	5	6
4301	Денежные потоки от финансовых операций			-	-
4310	Поступления – всего	500	500	-	-
4311	получение кредитов и займов	500	500	-	-
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	500	500	-	-
4400	Сальдо денежных потоков за период	(1 306)	500	-	-

Обществом все расчеты со связанными сторонами в 2024-2025гг. осуществлялись денежными средствами, безналичной формой расчетов, отдельные виды обязательств были прекращены зачетом встречных обязательств. Сроки завершения (осуществления) операций со связанными сторонами установлены заключенными договорами поставки, выполнения работ, оказания услуг, договорами займа и прочими договорами.

По состоянию на 31.12.2024г. и 31.12.2025г. у Общества отсутствует резерв по сомнительным долгам, созданный под дебиторскую задолженность связанных сторон. В 2024-2025 года Обществом не осуществлялось списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

Информация об операциях Общества со связанными сторонами за 2025г. и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 31.12.2025г. представлена в таблице:

тыс. руб.						
Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.25 г. Дт	Сальдо на 01.01.25 г. Кт	Обороты за 2025г, Дт	Обороты за 2025 г, Кт	Сальдо на 31.12.25 г., Дт	Сальдо на 31.12.25г., Кт
<b>ООО "ИК Сэтл"</b>						
Агентский договор	-	3	-	-	-	3
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Сублицензионный договор № СГ-1027 от 01.04.2024г.	-	-	45	45	-	-
Договор оказания услуг № СГ-1186 от 01.11.2024г.	-	33	315	265	17	-

**ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Лицензионный договор № СГ-471 от 01.12.2020г.	-	-	256	256	-	-
Договор оказания услуг № СГ-520 от 17.05.2021г.	-	-	14	23	-	9
<b>ООО «Сэтл»</b>						
Договор беспроцентного займа № Сэ-171 от 23.12.2020г.	-	51 200	51 200	51 700	-	51 700
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
Договор аренды № 505 от 24.11.2020г.	-	-	842	842	-	-

Информация об операциях Общества со связанными сторонами за 2024г. и их задолженности (задолженности Общества перед ними) на 31.12.2024г. представлена в таблице:

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г, Дт	Обороты за 2024 г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г., Дт	Сальдо на 31.12.24г., Кт
<b>ООО "ИК Сэтл"</b>						
Агентский договор	-	3	-	-	-	3
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Сублицензионный договор № СГ-1027 от 01.04.2024г.	-	-	34	34	-	-
Договор оказания услуг № СГ-1186 от 01.11.2024г.	-	-	-	33	-	33
Лицензионный договор № СГ-471 от 01.12.2020г.	-	-	232	232	-	-
Договор оказания услуг № СГ-520 от 17.05.2021г.	-	9	24	15	-	-
<b>ООО «Сэтл»</b>						
Договор беспроцентного займа № Сэ-171 от 23.12.2020г.	-	51 200	-	-	-	51 200
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
Договор аренды № 505 от 24.11.2020г.	-	-	686	686	-	-

## 27. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора и главного бухгалтера.

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и страховых взносов, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде и прочих платежей в пользу основного управленческого персонала.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	За 2025 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения	113	85
Долгосрочные вознаграждения	-	-

## 28. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

В 2022 - 2025 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику, привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

Генеральный директор

«16» марта 2026г.



/Еременко И.А./