

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
Общество с ограниченной ответственностью "Приморский, 46"

Единица измерения тыс.руб.

## 1. Финансовые вложения

### 1.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего в том числе: Предоставленный займ	За 2025 г.	171 966	-	31 250	(22 950)	-	-	-	(180 266)	-	-
	За 2024 г.	143 466	-	45 600	(17 100)	-	-	-	-	171 966	-
	За 2025 г.	171 966	-	31 250	(22 950)	-	-	-	(180 266)	-	-
	За 2024 г.	143 466	-	45 600	(17 100)	-	-	-	-	171 966	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего в том числе: Предоставленный займ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	180 266	180 266	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	180 266	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	180 266	-
Итого	За 2025 г.	171 966	-	31 250	(22 950)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	143 466	-	45 600	(17 100)	-	-	-	-	180 266	171 966

2. Запасы

2.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		загрузки	Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	списано	резерв под обесценение	загрузки	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	181 960	(70 541)	-	(17 012)	10 374	870	X	164 948	(59 297)		
	За 2024 г.	200 789	(72 856)	-	(18 829)	66 899	(64 584)	X	181 960	(70 541)		
в том числе: Готовая продукция	За 2025 г.	181 960	(70 541)	-	(17 012)	10 374	870	-	164 948	(59 297)		
	За 2024 г.	49 931	(5 957)	-	(18 829)	-	(64 584)	-	181 960	(70 541)		
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За 2025 г.	150 858	(66 899)	-	-	66 899	-	-	-	-		
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	(150 858)	-		

### 3. Дебиторская задолженность

#### 3.1. 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		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в одном отчетном периоде	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления							на расходы	восстановление резерва
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	78 656	-	5 078	-	-	-	-	(83 734)	-	-	-	-
	За 2024 г.	74 015	-	4 641	-	-	-	-	-	-	78 656	-	-
в том числе: Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	За 2025 г.	78 656	-	5 078	-	-	-	-	(83 734)	-	-	-	-
	За 2024 г.	74 015	-	4 641	-	-	-	-	-	-	78 656	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	21 563	(1)	4 759	-	(14 188)	-	1	83 734	-	95 868	-	-
	За 2024 г.	12 734	-	20 470	-	(11 641)	-	(1)	-	-	21 563	(1)	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	22	(1)	99	-	(14)	-	1	-	-	107	-	-
	За 2024 г.	21	-	22	-	(21)	-	(1)	-	-	22	-	(1)
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	1 800	-	-	-	-	-	-	1 800	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7 266	-	2 860	-	-	-	-	-	-	10 126	-	-
	За 2024 г.	1 093	-	6 173	-	-	-	-	-	-	7 266	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	14 275	-	-	-	(14 174)	-	-	-	-	101	-	-
	За 2024 г.	11 620	-	14 275	-	(11 620)	-	-	83 734	-	14 275	-	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83 734	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	100 219	(1)	9 837	-	(14 188)	-	1	X	-	95 868	-	-
	За 2024 г.	86 749	-	25 111	-	(11 641)	-	(1)	X	-	100 219	(1)	-

#### 3.2. 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	-	-	1	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	1	-	-	-

#### 4. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					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	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	358 531 344 792	40 800 53 331	- -	(19 331) (39 592)	- -	380 000 358 531	- -
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	8 815 9 521	1 936 2 226	- -	(8 761) (2 932)	- -	1 990 8 815	- -
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	31 506 23 396	5 891 8 110	- -	(4 135) -	- -	33 262 31 506	- -
Расчеты по налогам и взносам	За 2025 г. За 2024 г.	1 313 455	1 077 1 313	- -	(1 313) (455)	- -	1 077 1 313	- -
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	162 073 156 598	31 675 41 679	- -	- (36 204)	- -	193 748 162 073	- -
Задолженность участникам	За 2025 г. За 2024 г.	154 821 154 821	220 -	- -	(5 119) -	- -	149 922 154 821	- -
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	2 1	- 2	- -	(2) (1)	- -	- -	- 2
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	1 -	1 1	- -	(1) -	- -	1 -	1 -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	358 531 344 792	40 800 53 331	- -	(19 331) (39 592)	- -	380 000 358 531	X X

#### 4.2. 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. За 2024 г.	5 2	6 6	(5) (3)	- -	5 5
в том числе:						
оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	5 2	6 6	(5) (3)	- -	5 5

**5. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	193 748	162 073	156 598
в том числе:			
Обеспечительные платежи	193 748	162 073	156 598
Выданные - всего			

**6. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	10	
Затраты на оплату труда	46	43
Отчисления на социальные нужды	14	13
Амортизация	-	-
Прочие затраты	7 742	5 795
Итого по элементам	7 812	5 851
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	6 637	14 508
Итого расходы по обычным видам деятельности	14 450	20 359



Генеральный директор

05 февраля 2026

Влащенко И.С.

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

**ООО «Приморский,46»**

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. Финансовые вложения .....	4
8. Прочие внеоборотные активы .....	5
9. Запасы .....	5
10. Дебиторская задолженность .....	7
11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств .....	7
12. Уставный капитал .....	8
13. Кредиторская задолженность, прочие обязательства .....	8
14. Оценочные обязательства .....	8
15. Расчеты по налогу на прибыль .....	9
16. Признание доходов .....	9
17. Признание расходов .....	10
18. Изменения в учетной политике .....	10
19. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики .....	10
III. Раскрытие существенных показателей .....	12
20. Прочие внеоборотные активы .....	13
21. Финансовые вложения.....	13
22. Запасы .....	13
23. Дебиторская задолженность .....	14
24. Капитал .....	14
25. Кредиторская задолженность .....	14
26. Оценочные обязательства .....	15
27. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств .....	15
28. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями .....	15
29. Налог на прибыль .....	15
30. Информация о связанных сторонах .....	16
31. Вознаграждение основному управленческому персоналу .....	22
32. Риски хозяйственной деятельности.....	22

## **I. Общие сведения**

### **1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский,46» (ООО «Приморский,46») - (далее по тексту – Общество, Организация) создано «26» марта 2008г.

### **2. Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Общества являются (ОКВЭД2):

- 68.10.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.10.11 Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
- 68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
- 68.10.21 Покупка и продажа собственного жилого 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» (далее – ФСБУ 4/2023), 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.

**ООО «Приморский,46»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год**

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 движением 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:

- 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.

**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. Финансовые вложения**

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Признаками обесценения финансовых вложений могут являться:

- появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности у Организации, либо у ее должника по договору займа, договору уступки права требования признаков банкротства, либо объявление его банкротом;
- совершение на рынке ценных бумаг значительного количества сделок с аналогичными ценными бумагами по цене существенно ниже их учетной стоимости;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем;

- задолженность по займу не погашена в установленные договором сроки, и просрочена более чем на 12 месяцев.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Ценные бумаги (кроме векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется отражаются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы: вклады в уставные капиталы других организаций, ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие финансовые вложения.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений являются: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

В составе финансовых вложений также учитывается стоимость имущественного права требования, приобретенного Организацией (дольщиком) на основании заключенного договора долевого участия в строительстве в целях последующей перепродажи третьим лицам.

#### **8. Прочие внеоборотные активы**

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- долгосрочная дебиторская задолженность, включая суммы выданных авансов, предварительных оплат, задатков, связанных с осуществлением капитальных вложений.

#### **9. Запасы**

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;

**ООО «Приморский,46»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

- 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.

**ООО «Приморский,46»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

текущих и/или инвестиционных операций (строки 4121 «Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги», 4221 «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».

При составлении отчета о движении денежных средств Организация:

- по строке 4111 «От продажи продукции, товаров, выполнении 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).

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет и возмещение из бюджета сумм НДС.

## **12. Уставный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

## **13. 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.

## **14. 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.

### **15. 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.

### **16. Признание доходов**

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

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

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

## **17. Признание расходов**

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

## **18. Изменения в учетной политике**

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

- 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 учета отдельных показателей;
  - 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- 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.

## **19. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики**

Отдельные показатели граф «На 31 декабря 2023 года» и «На 31 декабря 2024 года» бухгалтерского баланса на 31.12.2025г. сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

- В связи с применением Организацией с 1 января 2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и переклассификацией в бухгалтерском балансе отдельных

ООО «Приморский,46»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

видов внеоборотных и оборотных активов, долгосрочных и краткосрочных обязательств:

- *Корректировка 1.* Переклассификация дебиторской задолженности со сроком погашения более чем через 12 месяцев после отчетной даты и не относящаяся к обычному операционному циклу Организации из состава оборотных активов в состав внеоборотных активов;

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2023г.</i>					
1190	Прочие внеоборотные активы	0	1	74 015	74 015
11901	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	0	1	74 015	74 015
1100	Итого по разделу I	160 089	1	74 015	234 104
1230	Дебиторская задолженность	86 749	1	(74 015)	12 735
12302	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	74 015	1	(74 015)	0
1200	Итого по разделу II	215 138	1	(74 015)	141 125
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2024г.</i>					
1190	Прочие внеоборотные активы	0	1	78 656	78 656
11901	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	0	1	78 656	78 656
1100	Итого по разделу I	190 467	1	78 656	269 123
1230	Дебиторская задолженность	100 218	1	(78 656)	21 562
12302	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	78 656	1	(78 656)	0
1200	Итого по разделу II	212 127	1	(78 656)	133 471

**ООО «Приморский,46»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Отдельные показатели графы «за 2024 г.» отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2025 г. сформированы с учетом корректировок сравнительных данных в связи со следующими обстоятельствами:

*Корректировка 1.* В связи с изменением Обществом порядка представления отдельных денежных поступлений (в частности, процентов полученных от остатков денежных средств на счетах) в отчете о движении денежных средств были проведены корректировки сравнительных данных.

*Корректировка 2.* В связи с изменением Обществом порядка отражения поступления и гашения выданных третьим лицам займов в отчете о движении денежных средств были проведены корректировки сравнительных данных.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
тыс.руб.					
<i>Отчет о движении денежных средств за 2024 г.</i>					
4119	Прочие поступления	204	1	8	212
4213	Поступления от возврата предоставленных займов	-	2	17 100	17 100
4214	Поступления дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	8	1	(8)	-
4223	Платежи в связи с предоставлением займов другим лицам	(28 500)	2	(17 100)	(45 600)

В табличные и текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год Обществом также были внесены соответствующие корректировки начальных на 31.12.2023г. и на 31.12.2024г., и сравнительных за 2024 г показателей, связанные с изменением учетной политики и описанные в данном разделе.

### III. Раскрытие существенных показателей

Показатели на 31 декабря 2023г., на 31 декабря 2024г., а также за 2024 год приведены с учетом корректировок, раскрытых в разделе II в пункте 19 пояснений.

## 20. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражены:

Вид актива	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Задолженность заемщиков в виде процентов по договорам выданных займов со сроком погашения более чем через 12 месяцев от отчетной даты	-	78 656	74 015
<b>Итого:</b>		<b>78 656</b>	<b>74 015</b>

## 21. Финансовые вложения

Информация по пояснению «Финансовые вложения» дополняется табличным пояснением 1 «Наличие и движение финансовых вложений» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе финансовых вложений Организацией отражены:

Группа финансовых вложений	тыс.руб.					
	Долгосрочные финансовые вложения			Краткосрочные финансовые вложения		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	-	171 966	143 466	180 266	-	-

## 22. Запасы

Информация по пояснению «Запасы» дополняется табличным пояснением 2.1 «Наличие и движение запасов» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного жилого дома (а также прочих объектов) на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством многоквартирного жилого дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. II бухгалтерского 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 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».
- 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».

**ООО «Приморский,46»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

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 107 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 22 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 21 тыс. руб.

### 23. Дебиторская задолженность

Информация по пояснению «Дебиторская задолженность» дополняется табличными пояснениями 3.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 3.2 «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:

Вид задолженности	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по уступке прав требования	8 732	5 872	396
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 394	1 394	697
<b>Итого:</b>	<b>10 126</b>	<b>7 266</b>	<b>1 093</b>

### 24. Капитал

#### Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025г. уставный капитал Общества составляет 26 410 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 Сити"	26 304	99,6
ООО «Холдинг-Центр»	106	0,4
<b>Всего:</b>	<b>26 410</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.

Права участников – владельцев долей в уставном капитале Общества определены ст. 8 Федерального закона от 08.02.1998г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

### 25. Кредиторская задолженность

Информация по пояснению «Кредиторская задолженность» дополняется табличным пояснением 4.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**ООО «Приморский,46»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год**

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

Вид задолженности	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по предварительным договорам купли-продажи	193 748	162 073	156 598
<b>Итого:</b>	<b>193 748</b>	<b>162 073</b>	<b>156 598</b>

**26. Оценочные обязательства**

Информация по пояснению «Оценочные обязательства» дополняется табличным пояснением 4.2. «Оценочные обязательства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**27. 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:

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>	11 903	212
Положительное сальдо НДС		204
Проценты полученные от неснижаемого остатка и денежных средств на счетах	15	8
Возврат переплаты по единому налоговому счету	11 500	

По строкам 4129 отчета о движении денежных средств отражены в том числе следующие прочие платежи:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
<i>Строка 4129 «Прочие платежи», в том числе:</i>	5 058	1 674
Оплата штрафов и пени	4 354	
Оплата налога на имущество, прочих налогов	683	894
Оплата благотворительности		80

**28. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями**

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в табличном пояснении 5. «Обеспечения обязательств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**29. Налог на прибыль**

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

Организацией при расчете налога на прибыль применяется в 2025г. налоговая ставка в размере 25% (в 2024 году применялась налоговая ставка 20%).

**ООО «Приморский,46»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

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
<b>1</b>	<b>Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения – всего:</b>	<b>(28 124)</b>	<b>13 105</b>
	<b>в том числе:</b>		
1.1	- облагаемая по ставке 25%	(28 124)	X
1.2	- облагаемая по ставке 20%	X	13 105
<b>2</b>	<b>Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:</b>	<b>7 031</b>	<b>(2 621)</b>
	<b>в том числе:</b>		
2.1	- рассчитанный по ставке 25% (п.1.1 * 25%)	7 031	X
2.2.	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.2 * 20%)	X	(2 621)
<b>3</b>	<b>Постоянный налоговый доход (расход)</b>	<b>-</b>	<b>(16)</b>
<b>4</b>	<b>Доход (расход) по налогу на прибыль</b>	<b>7 031</b>	<b>(234)</b>
<b>5</b>	<b>Отложенный налог на прибыль – всего:</b>	<b>7 031</b>	<b>1 125</b>
	<b>в том числе обусловленный:</b>		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	7 031	(1 277)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	2 403
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
<b>6</b>	<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>(1 359)</b>
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

### 30. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>	
ООО «Сэтл Сити»	Юридическое лицо контролирует 99,6% доли Организации
<b>Прочие участники (акционеры)</b>	
ООО «Холдинг-Центр»	Участник, имеет право распоряжаться долей в 0,4%
<b>Сторона, обладающая конечным контролем над Организацией</b>	
Шубарев М.В.	Физическое лицо, которое через третьих лиц контролирует Организацию
<b>Исполнительный орган</b>	
Влащенко И.С.	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»	
ООО «Сэтл Групп»	

**ООО «Приморский,46»**  
**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
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 «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 «Приморский,46»

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 «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 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 «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»	

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

**ООО «Приморский,46»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

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:

Наименование связанной стороны/вид операции	тыс. руб.					
	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>						
Договор займа выданного № 29-06-18/ПРИК от 29.06.2018г.	171 966	-	31 250	22 950	180 266	-
Проценты по договору займа выданного № 29-06-18/ПРИК от 29.06.2018г.	78 656	-	5 079	-	83 734	-
Агентский договор от 02.07.2018г.	-	54	-	31	-	85
<b>ООО «ИТТ»</b>						
Письмо 14 от 02.04.2021г.	1 394	-	-	-	1 394	-
<b>ООО «ПНПро»</b>						
Договор пользования сервисом № ПНПро-223 от 01.07.2023г.	-	25	800	775	-	-
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Сублицензионный договор № СГ-1005 от 01.04.2024г.	-	-	45	45	-	-
Договор оказания услуг № СГ-1206 от 01.11.2024г.	-	173	1 558	1 385	-	-

**ООО «Приморский,46»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год**

Лицензионный договор № СГ-407 от 01.01.2020г.	-	-	256	256	-	-
Договор оказания услуг № СГ-548 от 17.05.2021г.	-	8	50	51	-	9
<b>ООО «Сэтл Строй»</b>						
Договор цессии от 04.12.2023г.	4 500	-	-	-	4 500	-
Цессия от 05.10.2023г.	307	-	-	-	307	-
Цессия от 18.09.2023г.	396	-	-	-	396	-
Цессия от 25.07.2024г.	669	-	-	-	669	-
Соглашение о возмещении убытков от 03.02.2025	-	-	61	-	61	-
Цессия от 18.11.2024	-	-	67	67	-	-
Цессия от 01.10.2024	-	-	570	67	504	-
Цессия от 03.02.2025	-	-	2 295	-	2 295	-
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
Договор аренды № 527 от 01.09.2020г.	-	-	2 637	3 032	-	395
<b>ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»</b>						
Договор оказания услуг № Ц-3699 от 01.06.2022г.	-	2 468	2 468	-	-	-
Агентский договор № Ц-802 от 01.08.2015г.	-	3 805	3 903	98	-	-
<b>Итого</b>	<b>257 888</b>	<b>6 533</b>	<b>51 039</b>	<b>28 757</b>	<b>274 126</b>	<b>489</b>

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	тыс. руб.					
	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>						
Договор займа выданного № 29-	143 466	-	189 066	160 566	171 966	-

ООО «Приморский,46»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

06-18/ПРИК от 29.06.2018г.						
Проценты по договору займа выданного № 29- 06-18/ПРИК от 29.06.2018г.	74 015	-	4 641	-	78 656	-
Агентский договор от 02.07.2018г.	-	212	210	52	-	54
<b>ООО «ИТТ»</b>						
Письмо 14 от 02.04.2021г.	697	-	697	-	1 394	-
<b>ООО «ПНПро»</b>						
Договор пользования сервисом № ПНПро-223 от 01.07.2023г.	-	50	325	300	-	25
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Сублицензионны й договор № СГ- 1005 от 01.04.2024г.	-	-	34	34	-	-
Договор оказания услуг № СГ-1206 от 01.11.2024г.	-	-	-	173	-	173
Лицензионный договор № СГ- 407 от 01.01.2020г.	-	-	232	232	-	-
Договор оказания услуг № СГ-548 от 17.05.2021г.	-	6	39	41	-	8
<b>ООО «Сэтл Строй»</b>						
Договор цессии от 04.12.2023г.	-	-	4 500	-	4 500	-
Цессия от 05.10.2023г.	-	-	307	-	307	-
Цессия от 18.09.2023г.	396	-	-	-	396	-
Цессия от 25.07.2024г.	-	-	669	-	669	-
<b>ООО «Сэтл Эстейт»</b>						
Договор аренды № 527 от 01.09.2020г.	-	-	2 149	2 149	-	-
<b>ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»</b>						
Договор оказания услуг №	-	2 468	-	-	-	2 468

ООО «Приморский,46»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Ц-3699 от 01.06.2022г.						
Агентский договор № Ц-802 от 01.08.2015г.	-	5 589	2 250	466	-	3 805
<b>Итого</b>	<b>218 573</b>	<b>8 325</b>	<b>205 119</b>	<b>164 012</b>	<b>257 888</b>	<b>6 533</b>

### 31. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора, заместителя 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	59	53
Долгосрочные вознаграждения	-	-

### 32. 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

ООО «Приморский,46»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

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



/Влащенко И.С./

«05» февраля 2026г.