

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ЗА 2025 ГОД**

**ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»**

I. Общие сведения .....	2
1. Общая информация.....	2
2. Основные виды деятельности.....	2
3. Информация о численности персонала.....	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	2
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	2
5. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	2
6. Способы ведения бухгалтерского учета .....	3
7. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	3
8. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства .....	4
9. Запасы .....	4
10. Дебиторская задолженность .....	6
11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств .....	7
12. Уставный капитал.....	8
13. Заемные средства .....	8
14. Кредиторская задолженность, прочие обязательства.....	9
15. Оценочные обязательства .....	9
16. Расчеты по налогу на прибыль .....	10
17. Признание доходов .....	10
18. Признание расходов.....	11
19. Изменения в учетной политике .....	12
20. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики .....	12
III. Раскрытие существенных показателей .....	13
21. Запасы .....	13
22. Дебиторская задолженность .....	14
23. Денежные средства и денежные эквиваленты .....	14
24. Капитал .....	14
25. Прочие долгосрочные обязательства .....	15
26. Заемные средства .....	15
27. Кредиторская задолженность .....	16
28. Оценочные обязательства .....	16
29. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств .....	16
30. Налог на прибыль .....	16
32. Информация о связанных сторонах .....	18
33. Вознаграждение основному управленческому персоналу .....	22
34. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства .....	22
35. Риски хозяйственной деятельности.....	22
36. Таблица 6 "Запасы".....	24
37. Таблица 7 "Дебиторская задолженность".....	25
38. Таблица 8 "Обязательства".....	26
39. Таблица 9 "Обеспечения обязательств".....	28

## I. Общие сведения

### 1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рижский 26» (ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26» (далее по тексту – Общество) образовано 17.09.1999г.

ИНН 7804097130

зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.3, корп.1, стр.1, офис 521А.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	9	100
<b>Всего</b>	<b>9</b>	<b>100</b>

### 2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются (ОКВЭД2):

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

### 3. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

\_\_\_1\_\_\_ человек в 2025 году;

\_\_\_1\_\_\_ человек в 2024 году;

### 4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Влащенко Игорь Сергеевич.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных и отраслевых 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).

## **6. 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.

Общество 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».

## **7. 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 Общества 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 за 2025 год.

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 статьей бухгалтерской (финансовой) отчетности определяется видами активов и обязательств, доходов и расходов, денежных потоков и движением капитала возникающих в деятельности Общества 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 Общества предусматриваются специальные дополнительные статьи.

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

## **8. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

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

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

## **9. Запасы**

В Обществе 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 Общества, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;

- земельные участки, приобретаемые Обществом 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 Общество ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;

- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы;

- расходы на формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Общество выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Обществом 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 Обществом для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

В составе готовой продукции отражаются созданные Обществом объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Обществом 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 Общество, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

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

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

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

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

## **10. Дебиторская задолженность**

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

Общество 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.

При заключении договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. В связи с тем, что строительство объекта (жилого комплекса, комплекса апартаментов, паркинга) по договорам ДДУ и получение денежных средств от дольщиков при передаче построенных помещений (паркингов, машино-мест) является для Общества обычным операционным циклом в бухгалтерском балансе дебиторская задолженность дольщиков перед Обществом по договорам ДДУ, независимо от планируемой даты раскрытия эскроу-счетов или планируемой даты оплаты с использованием другой схемы расчетов отражается в составе оборотных активов по строке «Дебиторская задолженность» подстроке «Расчеты с дольщиками».

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

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

#### **11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся открытые в кредитных Обществом 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 Общества сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (строки 4121 «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 Общества 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 Обществом:

- 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).

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.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);

- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;

## **12. Уставный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

## **13. 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 Обществом 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 Обществом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

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

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением долей (акций) в уставном капитале других организаций, учитывается при формировании расходов на их приобретение до момента принятия приобретенных долей (акций) в составе финансовых вложений в бухгалтерском учете.

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

Общество 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.

В связи с тем, что строительство объекта (жилого комплекса, комплекса апартаментов, паркинга и т.д.) по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ) и получение денежных средств от дольщиков при передаче построенных помещений (паркингов, машино-мест) является для Общества обычным операционным циклом в бухгалтерском балансе величина обязательств Общества перед участниками долевого строительства, по передаче помещений (паркингов, машино-мест) независимо от планируемой даты передачи помещений (паркингов, машино-мест) дольщикам, отражается в составе краткосрочных обязательств по отдельной строке «Обязательства перед дольщиками».

#### **15. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:  
- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;

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.

## **16. 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.

## **17. Признание доходов**

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

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

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы

предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект).

Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Общества услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

## **18. Признание расходов**

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

В случае, если Общество создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (зарплата плата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относится в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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

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

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

### 19. Изменения в учетной политике

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

- В связи с началом применения Обществом 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.
- Общество 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.

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

Отдельные показатели графы «за январь – декабрь 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 платежей (в частности, выделение сумм оплаченных НДС) в отчете о движении денежных средств были проведены корректировки сравнительных данных.

тыс.руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<b>Отчет о движении денежных средств за январь – декабрь 2024 г.</b>					
4121	Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	(10 531)	1	(1 942)	(12 472)

**ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2025 год

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
4129	Прочие платежи	(1 941)	1	1 942	0

В 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 31.12.2024г. и сравнительных за январь – декабрь 2024г. 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 г. приведены с учетом корректировок, раскрытых в разделе II пункта 18 пояснений.

#### 21. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется в таблице 6.1 «Наличие и движение запасов».

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 Обществом для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство».

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

**ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2025 год

на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

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 31 701 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 2 608 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 2 758 тыс. руб.

## 22. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется в таблице 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

## 23. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о составе денежных средств и денежных эквивалентов Общества представлена в таблице:

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства на расчетном счете	138	59	148
<b>Итого:</b>	<b>138</b>	<b>59</b>	<b>148</b>

## 24. Капитал

### Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025г. уставный капитал Общества составляет 9 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"	9	100
<b>Всего:</b>	<b>9</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.

В собственности дочерних и зависимых обществ отсутствуют доли в уставном капитале Общества.

## Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Показатели характеризующие финансовый результат от деятельности Общества приведены в таблице:

Чистая прибыль (убыток)		Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	
За 2025г.	За 2024г.	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
(11)	149	13 813	13 824

## Дивиденды

В отчетном периоде Обществом не начислялись и не выплачивались дивиденды по итогам деятельности Общества за прошлые отчетные периоды.

## 25. Прочие долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Прочие долгосрочные обязательства» дополняется в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

В составе прочих долгосрочных обязательств Общества в бухгалтерском балансе отражены:

Вид долгосрочных обязательств	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по приобретению/созданию оборотных активов (со сроком погашения более 12 месяцев от отчетной даты)	-	800 000	-
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>800 000</b>	<b>-</b>

## 26. Заемные средства

Информация по разделу «Заемные средства» дополняется в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Информация о величине и сроках погашения полученных Обществом кредитов и займов (с учетом начисленных процентов) представлена в таблице:

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	тыс. руб.		
			Задолженность по состоянию:		
			на 31.12.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «ИК «Сэтл»	руб.	31.12.2028	-	634 555	574 737
ООО «Сэтл»	руб.	31.03.2032	1 128 011	-	-
<b>Итого:</b>			<b>1 128 011</b>	<b>634 555</b>	<b>574 737</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года					

Информация о начисленных Обществом процентов по кредитам и займам приведена в таблице:

Показатель	тыс. руб.	
	За 2025 год	За 2024 год
Сумма процентов по кредитам и займам, включенных Обществом в стоимость инвестиционных активов	826	-
<b>Итого:</b>	<b>826</b>	<b>-</b>

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

- на 31 декабря 2025 г. 826 тыс. руб.

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

## 27. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

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 с самозанятыми по реестрам выплат	41	-	-
<b>Итого:</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 28. Оценочные обязательства

Информация по разделу «Оценочные обязательства» дополняется в таблице 8.3. «Оценочные обязательства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

Информация о прочих поступлениях и прочих платежах в отчете о движении денежных средств Общества 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>	232	-
Положительное сальдо НДС	232	-

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

Наименование кредитной организации / займодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств	
		на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.
<i>Суммы займов (кредитов, кредитных линий), недополученных Обществом по сравнению с условиями заключенных договоров</i>			
ООО «Сэтл»	Дог. займа Сэ-531 от 18.07.2025	71 989	-
ООО «ИК «Сэтл»	Дог. займа 15-06-19/ИКЦ от 15.06.2029г.	-	134 345
<b>Итого:</b>		<b>71 989</b>	<b>134 345</b>

## 30. Налог на прибыль

**ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2025 год**

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). Обществом 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
<b>1</b>	<b>Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения – всего:</b>	<b>(15)</b>	<b>18</b>
	<b>в том числе:</b>		
1.1	- облагаемая по ставке 25%	-	18
1.2	- облагаемая по ставке 20%	(15)	-
1.3	- облагаемая по ставке 0%	-	-
<b>2</b>	<b>Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>
	<b>в том числе:</b>		
2.1	- рассчитанный по ставке 25% (п.1.1 * 25%)	(4)	-
2.2.	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.2 * 20%)	-	-
2.3	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
<b>3</b>	<b>Постоянный налоговый доход (расход)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4</b>	<b>Доход (расход) по налогу на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5</b>	<b>Отложенный налог на прибыль – всего:</b>	<b>4</b>	<b>131</b>
	<b>в том числе обусловленный:</b>		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	4	(3)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	134
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
<b>6</b>	<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

### 31. События после отчетной даты

Обществом в период с 31.12.2025г. по дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025г. были совершены следующие операции:

➤ крупные сделки:

- привлечение кредитных средств по договору с ПАО «Сбербанк» от «26» февраля 2026 г. № 550B01HFG на сумму 10 307 258 тыс. руб., для целей финансирования и рефинансирования затрат по реконструкции исторического здания под многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 26, лит. Б на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 26, лит. А (кадастровый номер участка 78:32:0001654:1), 1 и 2 этапы.

### 32. 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»	Единственный участник
<b>Сторона, обладающая конечным контролем над Обществом</b>	
Шубарев М.В.	Физическое лицо, которое непосредственно или через третьих лиц контролирует Общество
<b>Исполнительный орган</b>	
Влащенко И.С.	Генеральный директор
<b>Прочие связанные стороны</b>	
Юридическое лицо также как и Общество контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Актив»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
Благотворительный фонд Максима Шубарева	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «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 «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Созидание»	
ООО «Спецавтопарк»	

**ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 за 2025 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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 «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 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 «Специализированный застройщик «Рижский 26»**  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 за 2025 год

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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

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

тыс. руб.					
	Наименование показателя	За отчетный период (2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному	За предыдущий отчетному период (2024г.)	Из графы 5, в том числе, по основному
1	2	3	4	5	6
4310	<b>Поступления – всего</b>	<b>1 152 761</b>	<b>1 152 761</b>	-	-
4311	получение кредитов и займов	1 152 761	1 152 761	-	-
4320	<b>Платежи – всего</b>	<b>(490 405)</b>	-	-	-
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(490 405)	-	-	-
4300	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>662 356</b>	-	-	-
4400	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	<b>79</b>	-	-	-

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.

**ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2025 год**

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		Сальдо на 01.01.25 г. Дт	Сальдо на 01.01.25 г. Кт	Обороты за 2025г. Дт	Обороты за 2025г. Кт	Сальдо на 31.12.25 г. Дт	Сальдо на 31.12.25 г. Кт
15-06-19/ИКЦ от 15.06.2019 проценты (10%)	С поставщиком		168 900	199 907	31 007		
Агентский договор (ИК Сэтл-Цесма)	С поставщиком		7		3		10
Сэтл Групп ООО			53	400 415	401 198		835
СГ-1040 от 01.04.2024	С поставщиком			45	45		
СГ-1197 от 01.11.2024	С поставщиком		33	298	265		
СГ-1281 от 24.12.2025	Прочее			400 000	400 000		
СГ-1281 от 24.12.2025 (Проценты)	С поставщиком				826		826
СГ-426 от 01.01.2020	С поставщиком			16	16		
СГ-538 от 17.05.2021	С поставщиком		20	56	45		9
Сэтл ООО					1 128 011		1 128 011
Сэ-531 от 18.07.2025	Прочее				1 128 011		1 128 011
Сэтл Строй ООО		1 390			22 578		21 187
РИЖ26-ТЗ от 08.07.2025	С поставщиком				21 187		21 187
Цем-ССтр/20-06 от 20.06.2022	С покупателем	1 390			1 390		
Сэтл Эстейт ООО 7718666520				1 607	1 607		
521a от 01.09.2020	С поставщиком			1 607	1 607		
<b>Итого</b>		<b>1 390</b>	<b>634 616</b>	<b>1 092 335</b>	<b>1 609 153</b>		<b>1 150 044</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		Сальдо на 01.01.24 г. Дт	Сальдо на 01.01.24 г. Кт	Обороты за 2024г. Дт	Обороты за 2024г. Кт	Сальдо на 31.12.24 г. Дт	Сальдо на 31.12.24 г. Кт
ИК Сэтл			574 745	5	59 823		634 563
15-06-19/ИКЦ от 15.06.2019 займ (10%)	Прочее		451 755		13 900		465 655
15-06-19/ИКЦ от 15.06.2019 проценты (10%)	С поставщиком		122 982		45 918		168 900
Агентский договор (ИК Сэтл-Цесма)	С поставщиком		8	5	4		7
Сэтл Групп ООО			3	86	136		53
СГ-1040 от 01.04.2024	С поставщиком			34	34		
СГ-1197 от 01.11.2024	С поставщиком				33		33
СГ-426 от 01.01.2020	С поставщиком			16	16		
СГ-538 от 17.05.2021	С поставщиком		3	36	53		20

**ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2025 год**

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 2024г, Кт	Сальдо на 31.12.24 г. Дт	Сальдо на 31.12.24 г. Кт
Сэтл Строй ООО	1 390				1 390	
Цсм-ССтр/20-06 от 20.06.2022	1 390				1 390	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			1 309	1 309		
521а от 01.09.2020			1 309	1 309		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		1 852	1 852			
Ц-3963 от 01.09.2022		1 852	1 852			
<b>Итого</b>		<b>575 210</b>	<b>3 252</b>	<b>61 268</b>		<b>633 226</b>

### 33. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора; 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	За 2025 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения	63	104

тыс. руб.

### 34. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

#### *Оценочные обязательства*

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 9 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### *Условные активы и обязательства*

У Общества отсутствуют на 31.12.2025г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 35. 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.

**ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2025 год

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

Генеральный директор

/Влащенко И.С./

«27» февраля 2026г.



6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 443 381 1 385 956	- -	1 222 521 57 426	- -	- -	- -	X X	X X	2 665 902 1 443 381	- -
в том числе:											
Затраты застройщика по строительству ДДУ инвестиционному договору	За 2025 г. За 2024 г.	313 314 255 888	- -	88 507 57 426	- -	- -	- -	- -	- -	401 821 313 314	- -
Земельные участки под строительство	За 2025 г. За 2024 г.	959 393 959 393	- -	1 130 000 -	- -	- -	- -	- -	- -	959 393 959 393	- -
Приобретение инвестиционного актива	За 2025 г. За 2024 г.	170 674 170 674	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	170 674 170 674	- -
Основное производство	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	3 980 -	- -	- -	- -	- -	- -	170 674 3 980	- -
Расходы будущих периодов	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	34 -	- -	- -	- -	- -	- -	- 34	- -

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	находящиеся в пути, - всего	находящиеся в запале, - всего	находящиеся в пути, - всего	находящиеся в запале, - всего	находящиеся в пути, - всего	находящиеся в запале, - всего
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-	-	-	-
Запасы, находящиеся в запале, - всего	-	-	-	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. 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		списано								на конец периода				
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2023 г.	4 915	-	31 630	(4 832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 713	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	5 065	-	-	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 915	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2023 г.	2 608	-	31 630	(2 537)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 701	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	2 758	-	-	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 608	-
	3а 2024 г.	2 136	-	-	(2 136)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2023 г.	2 136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 136	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	171	-	-	(159)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-
	3а 2024 г.	171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171	-
	3а 2023 г.	4 915	-	31 630	(4 832)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	31 713	-
Итого	3а 2025 г.	5 065	-	-	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 915	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2023 г.	4 915	-	31 630	(4 832)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	31 713	-

### 7.2. 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	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. 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)						
			поступило		списано		на доходы	переклассифицировано	
в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы						
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 434 555	1 152 761	31 007	(1 090 312)	-	(400 000)	1 128 011	
	За 2024 г.	574 737	13 900	45 918	-	-	800 000	1 434 555	
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	634 555	1 152 761	31 007	(690 312)	-	-	1 128 011	
	За 2024 г.	574 737	13 900	45 918	-	-	(400 000)	634 555	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	800 000	-	-	(400 000)	-	(400 000)	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	800 000	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 450	1 157 897	14	(1 818)	-	400 000	1 557 543	
	За 2024 г.	803 886	307	-	(2 744)	-	(800 000)	1 450	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 191	1 156 974	14	(1 814)	-	400 000	1 556 365	
	За 2024 г.	803 227	52	-	(2 089)	-	(800 000)	1 191	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	41	-	-	-	-	41	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	256	56	-	(1)	-	-	311	
	За 2024 г.	656	255	-	(655)	-	-	256	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	3	-	-	(3)	-	-	-	
	За 2024 г.	3	-	-	-	-	-	3	
Проценты по краткосрочным займам	За 2025 г.	-	826	-	-	-	-	826	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	1 436 005	2 310 658	31 021	(1 092 130)	-	X	2 685 554	
	За 2024 г.	1 378 623	14 207	45 918	(2 744)	-	X	1 436 005	

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

Наименование показателя	Изменения за период	
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Всего	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	9	6	(5)	-	10
	За 2024 г.	8	7	(6)	-	9

в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	9	6	(5)	-	10
	За 2024 г.	8	7	(6)	-	9

**9. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	1 093 093	1 093 093
в том числе:			
Залог земельного участка по договору купли-продажи б/н от 03.02.2021г.	-	300 000	300 000
Залог зданий по договору купли-продажи б/н от 03.02.2021г.	-	793 093	793 093
Выданные - всего	-	-	-

Генеральный директор  
 (наименование должности) **Влащенко Игорь Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)

