ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2025г. ООО «Сэтл ПМ»

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

ООО «Сэтл ПМ»

I. Общие сведения 2
1. Общая информация 2
2. Основные виды деятельности 2
3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах 2
4. Информация о численности персонала 3
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности 3
5. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности 3
6. Способы ведения бухгалтерского учета 3
7. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности 4
8. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 4
9. Нематериальные активы 5
10. Основные средства и капитальные вложения 6
11. Прочие внеоборотные активы 7
12. Запасы 7
13. Дебиторская задолженность 8
14. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 9
15. Уставный, капитал 10
16. Заемные средства 10
17. Кредиторская задолженность, прочие обязательства 10
18. Оценочные обязательства 10
19. Расчеты по налогу на прибыль 11
20. Признание доходов 11
21. Признание расходов 12
22. Изменения в учетной политике 12
III. Раскрытие существенных показателей 13
23. Нематериальные активы 13
24. Основные средства 13
25. Финансовые вложения 13
26. Запасы 13
27. Дебиторская задолженность 13
28. Капитал 14
29. Заемные средства 14
30. Кредиторская задолженность 14
31. Оценочные обязательства 14
32. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств 15
33. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг, прочим доходам и расходам 15
34. Налог на прибыль 16
35. Информация о связанных сторонах 17
36. Вознаграждение основному управленческому персоналу 23
37. Риски хозяйственной деятельности 24
38. Чистые активы 24

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Проект Менеджмент» (ООО «Сэтл ПМ» (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 12 апреля 2021г.
Уставный капитал Общества составляет 10 000 (десять тысяч) руб. на 31.12.2025г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл", ОГРН 1217800058211	10	100
Всего	**10**	**100%**

Общество зарегистрировано по адресу: г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Ланское, наб Ушаковская, д. 3, к. 1, стр. 1, офис 515а.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество имело в своем составе 2 территориально обособленных структурных подразделений.

№ п/п	Наименование обособленного подразделения	Место нахождения
1	ОП КЦ Зеленый Квартал	196140, Россия, Санкт-Петербург г, муниципальный округ Пулковский меридиан вн. тер. г., Меридианная ул., д. 4, стр. 1,помещение 19н,20н,22н,23н,
2	ОП КЦ Солнечный город	1928218, Россия, Санкт-Петербург г., муниципальный округ Сосновая поляна вн. тер.г., Ветеранов пр-кт, д. 210, стр. 1, помещ. 30Н.

2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются (ОКВЭД2):

- 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.10.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
- 68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;
-68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Влащенко Игорь Сергеевич

4. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:
46 человек в 2025 году;
30 человек в 2024 году;
15 человек в 2023 году.

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 отчётным 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 31.12.2024г. № 1.

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

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

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

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

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

Активы и обязательства оценены в бухгалтерской (финансовой) отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:
- нематериальные активы, основные средства, инвестиционная недвижимость, и права пользования активами;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

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. Нематериальные активы

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

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

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

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства Организации в отношении использования такого объекта, а также других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов Организацией.
Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются. Организация проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно в конце отчетного периода, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности.

Организация в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется способ начисления амортизации или первоначальный срок полезного использования более чем на 5% или ликвидационная стоимость более чем на 10% проводит проверку элементов амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость) объектов нематериальных активов на соответствие условиям их использования.

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

10. Основные средства и капитальные вложения

Основные средства

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

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.
Срок полезного использования объектов основных средств определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного использования объектов на основании рекомендаций технических служб, а также организаций-изготовителей.
При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта (например, в случае осуществления неотделимых улучшений в арендуемое имущество - срок аренды и т.п.).

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией на основании расчетов технических специалистов, на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта основных средств на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников, на основании отчета независимого оценщика.
Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:
а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:

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

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

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

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

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды.

Капитальные вложения

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

В бухгалтерском балансе объекты капитальных вложений с учетом их существенности отражаются по строкам 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства», 1160 «Инвестиционная недвижимость» в зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений.

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

11. Прочие внеоборотные активы

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

- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течении более чем через 12 месяцев после отчетной даты (не связанные с деятельностью Организации в рамках обычного операционного цикла);
- долгосрочная дебиторская задолженность, включая суммы выданных авансов, предварительных оплат, задатков, связанных с осуществлением капитальных вложений;

12. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».
В составе запасов также учитываются:
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;

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

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

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

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

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

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

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:
а) фактическая себестоимость запасов;
б) чистая стоимость продажи запасов.

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

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

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

13. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.
Организация при составлении бухгалтерского баланса учитывает дебиторскую задолженность, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок её погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев от отчетной даты). При этом дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов независимо от срока погашения.

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

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.
- 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:
- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по депозитам, произведенные 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;
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет и возмещение из бюджета сумм НДС.

15. Уставный, капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

16. Заемные средства

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренных договором.

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

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

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.

17. 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.

18. 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 вначале 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.

19. 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.

20. 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.

- В составе прочих доходов Общества признаются:
- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- восстановление резервов;

- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

21. Признание расходов

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи».

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- расходы на услуги банков.
- прочие убытки.

22. 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) отчётность», 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) отчётности;
  - предусмотрена возможность группового учёта 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.

III. Раскрытие существенных показателей

23. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется табличными пояснениями, 1.1 «Капитальные вложения в нематериальные активы» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетном году элементы амортизации нематериальных активов существенно не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

24. Основные средства

Информация по пояснению «Основные средства» дополняется табличными пояснениями 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 2.3 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства, основные средства отражены в табличных пояснениях 2.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

25. Финансовые вложения

Информация по пояснению «Финансовые вложения» дополняется табличными пояснениями 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

26. Запасы

Информация по пояснению «Запасы» дополняется табличными пояснениями 4.1 «Наличие и движение запасов» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. На 31.12.2025г. запасы в залоге у Общества отсутствуют.

27. Дебиторская задолженность

Информация по пояснению «Дебиторская задолженность» дополняется табличными пояснениями 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «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, а также по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса отражены расчеты с разными дебиторами и кредиторами:

тыс. руб.

Вид задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по причитающимся дивидендам, процентам и другим доходам	1 125	10	2
Расчеты по агентским договорам	1 083	2 954	8 090
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками	37	27	
Прочие расчеты с покупателями	19 000		
Итого:	**21 245**	**2 991**	**8 092**

28. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024г. уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Показатели характеризующие финансовый результат от деятельности Организации приведены в таблице:

тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток)		Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	
За 2025г.	**За 2024г.**	**На 31.12.2025г.**	**На 31.12.2024г.**
6 276	1 289	38 975	32 698

Дивиденды

В отчетном периоде Организацией не начислялись и не выплачивались дивиденды.

29. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря 2025 у Общества отсутствуют открытые кредитные линии, а также недополученные по сравнению с условиями договоров займы.

30. Кредиторская задолженность

Информация по пояснению «Кредиторская задолженность» дополняется табличными пояснениями 6.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и 6.2 «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

тыс. руб.

Вид задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по агентским договорам	282	14	-
Расчеты по претензиям/штрафам	10		-
Итого:	**292**	**14**	**-**

31. Оценочные обязательства

Информация по пояснению «Оценочные обязательства» дополняется табличным пояснением 6.3. Оценочные обязательства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

32. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в банке ПАО "Банк "Санкт-Петербург" (БИК 044030790)

тыс. руб.

Показатели	2025 год	2024 год	2023 год
Размещено на депозитных счетах	626 410	932 780	1 013 000
Возвращено с депозитных счетов	628 640	944 300	998 100
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	1 150	3 380	14 900
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	870	3 210	1 887

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах отражены в бухгалтерском балансе:
По строке «Финансовые вложения»:
- на 31.12.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2023г. в сумме 0 тыс. руб.

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:
- на 31.12.2025г. в сумме 1 150 тыс. руб.;
- на 31.12.2024г. в сумме 3 380 тыс. руб.;
- на 31.12.2023г. в сумме 14 900 тыс. руб.

Информация о существующих на отчетную дату ограничениях использования денежных средств

На отчетную дату у Общества отсутствуют ограничения использования денежных средств

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды операций, по которым получена выручка	2025г.	2024г.
Агентское вознаграждение	11 489	10 999
Комплексное обслуживание	115 134	55 691
Услуги аренды	2 515	340
Услуги автомойки	651	-
Реализация товаров	21	20
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	**129 810**	**67 050**

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 7 «Расходы по обычным видам деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	17		109	
Услуги банков		(274)		(107)
Членские взносы		(197)		(1 552)
Техническое обслуживание, сопровождение и обновление программ для ЭВМ и баз данных		(26)		(17)
Консультационные и иные аналогичные услуги		(19)		(17)
Корректировка оценочных обязательств	63			
Доходы от продажи ОС	598			
Реализация прочего имущества (материалов), другие расходы, связанные с безвозмездной передачей основных средств		(175)	27	(71)
Величина дебит-й задолж-ти, выбыв. в св. с уступкой права треб-я этой задолж. после наступл. ср. пл.				(926)
Уступка права требования долга			150	
Поступления от уступки (погашения) права требования долга, ранее приобретенного			537	
Стоимость ранее приобретенного права требования долга, выбывшего в связи с дальнейшей уступкой или погашением.				(37)
Государственная пошлина, судебные расходы и арбитражные сборы		(3)	5	
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		(11)	81	(1)
Прочие доходы и расходы	126	(866)		(357)
Итого:	**804**	**(1 571)**	**909**	**(3 085)**

При формировании показателей по строкам 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах Организацией свернуто отражены прочие доходы и прочие расходы по следующим операциям:

- Доходы (расходы) от выбытия основных средств;
- Доходы (расходы) от продажи запасов, приобретенных у других лиц;
- Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат;

34. Налог на прибыль

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

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

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

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2025 год	2024 год
1	**Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения – всего: в том числе:**	**8 912**	**2 126**
1.1	- облагаемая по ставке 25%	8 912	X
1.2	- облагаемая по ставке 20%	X	2 126
1.3	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	**Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:**	**(2 228)**	(425)
2.1	- рассчитанный по ставке 25% (п.1.1 * 25%)	(2 228)	X
2.2.	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.2 * 20%)	X	(425)
2.3	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	**Постоянный налоговый доход (расход)**	**(408)**	**(412)**
4	**Доход (расход) по налогу на прибыль**	**-**	**-**
5	**Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:**	**-**	**-**
6	**Текущий налог на прибыль**	**(2 636)**	**(837)**
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

35. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл»	Единственный участник
Прочие участники (акционеры)	
ООО «Сэтл»	Участник, имеет право распоряжаться долей в 100%
Сторона, обладающая конечным контролем над Организацией	
Шубарев М.В.	Физическое лицо, которое непосредственно или через третьих лиц контролирует Организацию
Исполнительный орган	
Влащенко И.С.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (ликвидировано 25.12.2025г.)	
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 «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»	

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
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 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

Информация о денежных потоках Организации с и зависимыми обществами.

тыс. руб.

	Наименование показателя	За отчетный период (2025г.)	Из графы 3, в том числе, том числе, по основному, зависимым организациям	За предыдущий отчетному период (2024г.)	Из графы 5, в том числе, по основному, зависимым организациям
1	2	3	4	5	6
4101	**Денежные потоки от текущих операций**				
4110	**Поступления – всего**	**138 146**	**89 250**	**94 589**	**58 683**
4111	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	86 084	86 084	46 877	46 877
4112	арендные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	50 025	3 226	46921	11 779
4119	прочие поступления	2 037		791	27
4120	**Платежи – всего**	**(123 358)**	**(4 338)**	**(107 646)**	**(26 934)**
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	(13 312)	(4 338)	(46 528)	(26 924)
4122	в связи с оплатой труда работников	(106 863)	-	(52 891)	-
4124	на оплату налога на прибыль организаций	(3 029)	-	(3 534)	-
4129	прочие платежи	(1 028)		(4 693)	(10)
4100	**Сальдо денежных потоков от текущих операций**	**14 788**	**84 912**	**(13 057)**	**31 749**
4201	**Денежные потоки от инвестиционных операций**				
4210	**Поступления – всего**	**874**	**-**	**3 221**	**-**
4214	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	874	-	3 221	-
4220	**Платежи – всего**	**(16 690)**	**(208)**	**(1 727)**	**(846)**
4221	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(15 890)	(208)	(1 127)	(846)
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	(800)	-	(600)	-
4200	**Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций**	**(15 816)**	**(208)**	**1 494**	**(846)**
4400	**Сальдо денежных потоков за период**	**(1 902)**	**84 704**	**(11 563)**	**30 903**

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 таблицах ниже:

За отчетный период Общество осуществляло операции по продаже товаров, оказанию услуг следующим связанным сторонам:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	**Выручка от продаж (без НДС)**	
	2025г.	**2024г.**
Услуги по комплексному обслуживанию, в т.ч.	**115 132**	**55 672**
Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация «Биран»	-	12 908
Общество с ограниченной ответственностью «ИНПРОКОМ»	3 155	6 638
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фаворит»	40 000	7 250
Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплектсистемы»	1 221	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	36 508	5 125
Общество с ограниченной ответственностью «АРТ «Созидание»	17 088	6 762
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	17 070	6 762
Общество с ограниченной ответственностью «КИП ХАУС»	-	10 227
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новый стиль»	18	-
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	18	-
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»	18	-
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Остров Сити»	18	-

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новый элемент»	18	-
Аренда имущества, в т.ч.	**1 220**	**340**
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фаворит»	1 220	340
Агентские услуги по управлению и сдаче имущества в аренду, орагнизации выполнения работ (услуг), в т.ч.	**11 489**	**10 999**
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый элемент»	-	292
Общество с ограниченной ответственностью «Экология и Здоровье»	10 885	10 608
Общество с ограниченной ответственностью «АРТ «Созидание»	228	29
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	345	36
Общество с ограниченно ответственностью «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	21	26
Общество с ограниченной ответственностью «КБ «Петербургская Недвижимость»	6	8
Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл ТЕХ»	4	-
Итого:	**127 841**	**67 011**

Дебиторская задолженность связанных сторон на отчетную дату составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	**Дебиторская задолженность**	
	на 31.12.25 г.	**на 31.12.24 г.**
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фаворит»	4 122	1 080
Общество с ограниченно ответственностью «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	527	391
Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл ТЕХ»	95	-
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый элемент»	-	-
Общество с ограниченной ответственностью «ИНПРОКОМ»	-	540
Общество с ограниченной ответственностью «КБ «Петербургская Недвижимость»	149	201
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	2 992	1 200
Общество с ограниченной ответственностью «Экология и Здоровье»	-	10
Общество с ограниченной ответственностью «АРТ «Созидание»	1 707	9 210
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	1 707	6 078
Итого	**11 299**	**18 710**

За отчетный период Общество осуществляло операции по приобретению товаров, работ, услуг у следующих связанных сторон:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	
	2025г.	2024г.
Приобретение материалов,работ, услуг, агентских услуг, всего, в т.ч.	**5 012**	**1 424**
Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»	4 157	840
Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Строй"	19	-
Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Технологии"	572	7
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Петербургская Недвижимость",	170	60
Общество с ограниченной ответственностью «КБ «Петербургская Недвижимость»	40	15
Общество с ограниченно ответственностью «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	54	84
Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация «Биран»	-	418
Аренда имущества, всего, в т.ч.	**1 729**	**751**
Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Эстейт»	554	451
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый элемент»	-	-
Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Инвест»	936	-
Общество с ограниченной ответственностью «Автотранспортное предприятие №17»	239	300
Итого:	**6 741**	**2 175**

Кредиторская задолженность связанных сторон на отчетную дату составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Кредиторская задолженность	
	на 31.12.25 г.	на 31.12.24 г.
Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»	208	162
Общество с ограниченной ответственностью «АРТ «Созидание»	72	14
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	213	
Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Строй"	19	
Общество с ограниченной ответственностью «Экология и Здоровье»	8	
Итого	**520**	**176**

36. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора, заместителя генерального директора, исполнительного директора.

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

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

тыс. руб.

Виды вознаграждений	За 2025 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения	26 342	11 124
Долгосрочные вознаграждения	-	-

37. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

38. Чистые активы

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2023г. составила 31 419 тыс. руб., на 31.12.2024г. составила 32 708 тыс. руб. и на 31.12.2025г составила 38 985 тыс. руб.

Руководство считает, что Общество будет способно продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. На основании вышеизложенного руководство Общества считает, что при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности соблюден принцип допущения непрерывности деятельности.

Заместитель генерального директора _____ **/Подашов М.С./**

По доверенности № 14
от «03» декабря 2025г.

«31» марта 2026г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Нематериальные активы

1.1. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов всего	За 2025 г.	5 134	-	780	-	-	-	5 914	-
	За 2024 г.	134	-	5 000	-	-	-	5 134	-
в том числе: Сайт "Сэтл ПМ"	За 2025 г.	134	-	-	-	-	-	134	-
	За 2024 г.	134	-	-	-	-	-	134	-
1С: Property$ Facility Management	За 2025 г.	5 000	-	780	-	-	-	5 780	-
	За 2024 г.	-	-	5 000	-	-	-	5 000	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	2 180	(439)	17 614	(15 417)	181	(730)	-	-	-	-	-		4 378	(988)
	За 2024 г.	1 772	(70)	408	-	-	(369)	-	-	-	-	-		2 180	(439)
в том числе: Сооружения (Автостоянка автомобильного транспорта для жителей ЖК «Солнечный город. Резиденции»)	За 2025 г.	-	-	1 028	-	-	(73)	-	-	-	-	-		1 028	(73)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	162	(58)	16 150	(15 417)	181	(248)	-	-	-	-	-		895	(125)
	За 2024 г.	162	(27)	-	-	-	(32)	-	-	-	-	-		162	(58)
Офисное оборудование	За 2025 г.	103	(53)	-	-	-	(34)	-	-	-	-	-		103	(87)
	За 2024 г.	103	(20)	-	-	-	(33)	-	-	-	-	-		103	(53)
Транспортные средства	За 2025 г.	1 915	(328)	208	-	-	(368)	-	-	-	-	-		2 123	(696)
	За 2024 г.	1 507	(24)	408	-	-	(304)	-	-	-	-	-		1 915	(328)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	228	-	-	(8)	-	-	-	-	-		228	(8)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Инвестиционная недвижимость всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

2.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	3 390	1 741	1 702
в том числе: Сооружения	955	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	770	103	135
Офисное оборудование	17	50	84
Транспортные средства	1 427	1 587	1 483
Другие виды основных средств	221	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	234	-	16 587	-	-	(16 587)	234	-
	За 2024 г.	-	-	642	-	-	(408)	234	-
в том числе: Создание интерфейса для розничной торговли (самообслуживание) в программном продукте 1С Фитнес клуб	За 2025 г.	156	-	-	-	-	-	156	-
	За 2024 г.	-	-	156	-	-	-	156	-
Сенсорный терминал РауТог Hammer V2 (111651.11.6)	За 2025 г.	78	-	-	-	-	-	78	-
	За 2024 г.	-	-	78	-	-	-	78	-
Трактор Беларус-320.4М с отвалом и щеткой (СПМ)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	408	-	-	(408)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	-	15 417	-	-	(15 417)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Блок-контейнер БК-01	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система охранного видеонаблюдения на парковке (Ветеранов 210)	За 2025 г.	-	-	88	-	-	(88)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
АВТОФУРГОН ГАЗ 3302 (БЕЛЫЙ)	За 2025 г.	-	-	208	-	-	(208)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Блок-контейнер БК-01	За 2025 г.	-	-	228	-	-	(228)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система контроля и управления доступом и видеонаблюдения (СКУД и ВН)	За 2025 г.	-	-	645	-	-	(645)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	1 500	-	1 028	-	-	(1 028)	1 500	-
	За 2024 г.	-	-	1 500	-	-	-	1 500	-
в том числе: Концепция:Термальный комплекс	За 2025 г.	1 500	-	-	-	-	-	1 500	-
	За 2024 г.	-	-	1 500	-	-	-	1 500	-
Автостоянка автомобильного транспорта для жителей ЖК «Солнечный город. Резиденции»	За 2025 г.	-	-	1 028	-	-	(1 028)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	4 007	-	628 092	(629 027)	-	(793)	-	-	2 280	-
	За 2024 г.	14 999	-	938 000	(945 799)	-	(3 193)	-	-	4 007	-
в том числе: Депозит	За 2025 г.	3 380	-	627 282	(628 640)	-	(872)	-	-	1 150	-
	За 2024 г.	14 900	-	937 390	(945 700)	-	(3 210)	-	-	3 380	-
Приобретение права требования долга	За 2025 г.	72	-	10	-	-	-	-	-	82	-
	За 2024 г.	99	-	10	(37)	-	-	-	-	72	-
Займ выданный	За 2025 г.	555	-	800	(387)	-	79	-	-	1 048	-
	За 2024 г.	-	-	600	(62)	-	17	-	-	555	-
Итого	За 2025 г.	4 007	-	628 092	(629 027)	-	(793)	-	-	2 280	-
	За 2024 г.	14 999	-	938 000	(945 799)	-	(3 193)	-	-	4 007	-

4. Запасы

4.1. 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.	144	-	3 186	(3 222)	-	-	X / X	108	-
	За 2024 г.	42	-	3 082	(2 980)	-	-	X / X	144	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	60	-	3 041	(3 062)	-	-	21 / -	60	-
	За 2024 г.	13	-	2 984	(2 937)	-	-	- / -	60	-
Товары	За 2025 г.	50	-	1	(29)	-	-	(21) / -	-	-
	За 2024 г.	-	-	64	(14)	-	-	- / -	50	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	34	-	145	(131)	-	-	- / -	48	-
	За 2024 г.	29	-	34	(29)	-	-	- / -	34	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	14 250	1 120	-	-	-	-	15 370	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (прочие внеоборотные активы,строка 1190)	За 2025 г.	-	-	14 250	1 120	-	-	-	-	15 370	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	27 115	-	19 584	-	(26 134)	-	-	-	20 564	-
	За 2024 г.	18 679	(20)	19 545	81	(11 151)	-	(20)	-	27 115	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	460	-	539	-	(571)	-	-	-	428	-
	За 2024 г.	115	-	450	-	(105)	-	-	-	460	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	17 549	-	13 082	-	(17 574)	-	-	-	13 056	-
	За 2024 г.	7 297	(20)	17 552	-	(7 300)	-	(20)	-	17 549	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	71	-	10	-	(81)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	27	-	-	-	-	-	27	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 921	-	5 921	-	(2 967)	-	-	-	5 875	-
	За 2024 г.	8 093	-	2 912	81	(8 164)	-	-	-	2 921	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 409	-	25	-	(254)	-	-	-	1 180	-
	За 2024 г.	2 229	-	-	-	(820)	-	-	-	1 409	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	4 681	-	-	-	(4 662)	-	-	-	19	-
	За 2024 г.	940	-	3 741	-	-	-	-	-	4 681	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	25	-	6	-	(25)	-	-	-	6	-
	За 2024 г.	6	-	25	-	(6)	-	-	-	25	-
Итого	За 2025 г.	27 115	-	33 834	1 120	(26 134)	-	-	X	35 934	-
	За 2024 г.	18 679	(20)	19 545	81	(11 151)	-	(20)	X	27 115	-

5.2. 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	428	428	460	460	115	115
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	428	428	460	460	115	115

6. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			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.	7 604	4 760	12	(3 211)	-	-	9 164
	За 2024 г.	3 695	6 424	1	(2 516)	-	-	7 604
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	759	507	-	(898)	-	-	368
	За 2024 г.	145	748	-	(134)	-	-	759
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	635	1 011	-	(412)	-	-	1 234
	За 2024 г.	802	523	-	(690)	-	-	635
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	14	267	12	-	-	-	293
	За 2024 г.	-	14	-	-	-	-	14
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	247	10	-	(245)	-	-	12
	За 2024 г.	99	148	-	-	-	-	247
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	3 157	2 690	-	-	-	-	5 847
	За 2024 г.	1 473	1 684	-	-	-	-	3 157
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1 143	276	-	(8)	-	-	1 411
	За 2024 г.	512	631	-	-	-	-	1 143
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1 649	-	-	(1 649)	-	-	-
	За 2024 г.	662	1 111	-	(125)	-	-	1 649
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	7 604	4 760	12	(3 211)	-	X	9 164
	За 2024 г.	3 695	6 424	1	(2 516)	-	X	7 604

6.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	139	759	145
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	129	759	145
Расчеты с покупателями и заказчиками	10	-	-

6.3. 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.	379	7 500	5 514	63	2 302
	За 2024 г.	1 099	2 834	3 554	-	379
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	379	7 500	5 514	63	2 302
	За 2024 г.	1 099	2 834	3 554	-	379

7. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2 929	2 878
Затраты на оплату труда	77 871	41 396
Отчисления на социальные нужды	20 700	11 883
Амортизация	730	369
Прочие затраты	19 977	9 455
Итого по элементам	122 206	65 981
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	(50)
Итого расходы по обычным видам деятельности	122 206	65 931

Заместитель генерального директора **/Подашов М.С./**

По доверенности № 14
от «03» декабря 2025г.

«31» марта 2026г.