



АУДИТОРСКАЯ
КОМПАНИЯ

ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Сэтл Групп»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» (ОГРН 1027804904445) (далее - ООО «Сэтл Групп»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Сэтл Групп» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Финансовые вложения

Финансовые вложения ООО «Сэтл Групп» представляют собой: вклады в уставные капиталы других организаций и долгосрочные займы (долгосрочные финансовые вложения отражены по строке 1170 бухгалтерского баланса), а также краткосрочные займы

(краткосрочные финансовые вложения отражены по строке 1240 бухгалтерского баланса). Информация о финансовых вложениях дополнительно раскрыта в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения): в пункте 13 «Финансовые вложения» (текстовая часть Пояснений в части раскрытия учетной политики по финансовым вложениям), в пункте 31 «Финансовые вложения», в Приложении 3 «Финансовые вложения» к Пояснениям.

Данный вопрос был рассмотрен нами как наиболее значимый и определен как ключевой, так как финансовые вложения составляют значительную (75%) часть активов ООО «Сэтл Групп», кроме того, в отношении финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость федеральный стандарт бухгалтерского учета ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» требует их проверки на обесценение. Мы определили, что риск существенного искажения финансовых вложений, с учетом их проверки на обесценение, высокий, и выполнили соответствующие процедуры в ответ на этот риск.

Как был изучен вопрос о финансовых вложениях в рамках нашего аудита

В части вкладов в уставные капиталы других организаций мы проделали следующее:

- убедились, что ООО «Сэтл Групп» имеет право на участие в уставных капиталах, что подтверждено документально, в том числе, соответствующими выписками из ЕГРЮЛ;
- проверили соблюдение положений учетной политики в части проверки на обесценение вкладов в уставные капиталы других организаций, в том числе путем получения от этих организаций их бухгалтерской отчетности, из которой определили стоимость их чистых активов, принимаемую в качестве расчетной стоимости финансовых вложений;
- сравнили величину расчетной стоимости финансовых вложений с их балансовой стоимостью;
- мы убедились, что ООО «Сэтл Групп» фактически получает экономические выгоды от участия в капиталах других организаций в виде дивидендов.

В части предоставленных долгосрочных и краткосрочных займов мы проделали следующее:

- выборочно проинспектировали условия договоров по выданным займам;
- произвели выборочный пересчет причитающихся процентов и их сверку с соответствующими данными регистров бухгалтерского учета и отчетности;
- получили подтверждения по соответствующим выпискам банков о предоставлении займов и о поступлении процентов по займам и погашенных суммах займов;
- получили выборочные подтверждения от получателей займов сумм, числящихся у них задолженностей и сравнили их с соответствующими суммами, числящимися в учете и отчетности ООО «Сэтл Групп»;
- убедились в том, что получателями займов являются связанные с ООО «Сэтл Групп» лица (дочерние общества), а также, что по данным их годовой бухгалтерской отчетности и финансовым планам подтверждается возможность исполнения в будущем их обязательств по полученным займам.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» по состоянию на 31 декабря 2024 года и за 2024 год, был

проведен предшествующим аудитором, чье аудиторское заключение от 17 марта 2025 года содержало немодифицированное мнение об указанной отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете ООО «Сэтл Групп» за 2025 год (далее – Годовой отчет) и в Отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг ООО «Сэтл Групп» за 2025 год (далее – Отчет эмитента), но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Отчет эмитента, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Годовым отчетом и Отчетом эмитента мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли

годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Мочуловская Наталья Юрьевна
Генеральный директор аудиторской организации
(ОРНЗ 21606052656)



Спиридонова Марина Михайловна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606052713)



«26» марта 2026 года

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторская Компания
Институт Проблем Предпринимательства»
ОГРН: 1027809211210
190005, Российская Федерация, Санкт-Петербург,
ул. Егорова, д. 23А, литер А пом.2-Н, офис 204
ОРНЗ: 11606048548

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Сэтл Групп»
ОГРН: 1027804904445
197342, Российская Федерация, Санкт-Петербург,
наб. Ушаковская, д. 3, к. 1 стр. 1, офис 509 А

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН
Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ
Форма собственности Частная собственность по ОКФС
Адрес в пределах места нахождения
197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509 А

57903561
7810245481
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
АО "Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства"

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

7808033112
1027809211210

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп" Форма по ОКУД
Единица измерения тыс. руб. Отчетная дата
(число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2025
57903561		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
п.10,п.27	Нематериальные активы	1110	53 871	28 625	5 116
п.11,п.28	Основные средства	1150	35 557	45 269	55 566
п.13,п.31	Финансовые вложения	1170	46 608 521	31 469 577	26 012 293
	в том числе:				
	Паи и акции	11701	1 550 204	1 550 209	1 550 209
	Предоставленные займы	11702	43 558 317	27 919 368	24 462 084
	Вклад в имущество ООО не связанные с увеличением уставного капитала	11703	1 500 000	2 000 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	376 642	10 787	10 226
п.14,п.30	Прочие внеоборотные активы	1190	2 161 633	240 164	671 777
	в том числе:				
	Комиссии, связанные с привлечением заемных средств	11901	42 258	19 500	53 244
	Беспроцентные займы	11902	2 119 375	220 664	618 533
	Итого по разделу I	1100	49 236 224	31 794 422	26 754 978
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	135	135
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	596	-	-

п.15,п.32	Дебиторская задолженность	1230	15 657 665	15 817 388	16 683 873
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	273 244	218 116	209 439
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	20 190	30 305	30 406
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	15 364 118	15 564 489	16 439 106
п.13,п.31	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	12 512 252	17 194 706	9 447 389
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	12 512 252	17 194 706	9 447 389
	Денежные средства и денежные	1250	1 345 291	303 524	52 432
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	811	484	932
	Депозитные счета	12502	1 344 480	303 040	51 500
	Прочие оборотные активы	1260	129 686	123 224	79 267
	в том числе:				
	Комиссии, связанные с привлечением заемных средств	12601	129 686	123 224	79 267
	Итого по разделу II	1200	29 645 490	33 438 977	26 263 096
	БАЛАНС	1600	78 881 714	65 233 399	53 018 074

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
п.17,п.33	Уставный капитал	1310	25 000	25 000	25 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	15 361 096	14 048 199	13 298 984
	Итого по разделу III	1300	15 386 096	14 073 199	13 323 984
	IV. Долгосрочные обязательства				
п.18,п.34	Заемные средства	1410	40 945 000	28 000 000	24 665 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	10 945 000	10 500 000	1 665 000
	Долгосрочные займы	14102	30 000 000	17 500 000	23 000 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5	38	253
	Итого по разделу IV	1400	40 945 005	28 000 038	24 665 253
	V. Краткосрочные обязательства				
п.18,п.34	Заемные средства	1510	15 976 724	17 956 907	9 916 321
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	10 000 000	-	1 942 850
	Краткосрочные займы	15102	5 500 000	17 500 000	7 500 000
	Проценты по займам и кредитам	15103	476 724	456 907	473 471
п.19,п.35	Кредиторская задолженность	1520	6 549 026	5 182 859	5 094 347
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	47 044	16 523	4 586
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	15202	23 249	20 353	20 823
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15203	5 475 511	4 536 111	5 063 277
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	1 000 948	602 659	51
п.20, п.36	Оценочные обязательства	1540	24 863	20 396	18 169
	Итого по разделу V	1500	22 550 613	23 160 162	15 028 837
	БАЛАНС	1700	78 881 714	65 233 399	53 018 074

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Изак Ян Леонидович

(расшифровка подписи)

26 марта 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710002		
(число, месяц, год)			31	12	2025
по ОКПО			57903561		
по ОКЕИ			384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
п.22,п.38	Выручка	2110	13 167 515	11 417 196
	в том числе:			
	Аренда интеллектуальной собственности	21101	357 627	247 667
	Услуги по получению кредитов	21102	225 869	199 315
	Комплексное обеспечение безопасности персональных данных	21103	87 869	36 301
	Организация функционирования системы имущественной, правовой и информационной безопасности	21104	49 320	49 480
	Доходы от участия в других организациях	21105	12 421 413	10 862 422
п.23,п.38	Себестоимость продаж	2120	(372 783)	(215 423)
	в том числе:			
	Аренда интеллектуальной собственности	21201	(240 809)	(91 111)
	Услуги по получению кредитов	21202	(20 689)	(23 877)
	Комплексное обеспечение безопасности персональных данных	21203	(19 991)	(18 844)
	Организация функционирования системы имущественной, правовой и информационной безопасности	21204	(54 500)	(48 521)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 794 732	11 201 773
	Управленческие расходы	2220	(505 767)	(389 602)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 288 965	10 812 171
	Проценты к получению	2320	9 342 112	5 468 107
	Проценты к уплате	2330	(8 935 923)	(5 267 537)
	Прочие доходы	2340	1 272	470
п.38	Прочие расходы	2350	(1 740 499)	(264 188)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	10 955 927	10 749 023
п.21,п.39	Налог на прибыль организаций	2410	356 970	192
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(8 918)	(584)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	365 888	776
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 312 897	10 749 215
	Совокупный финансовый результат	2500	11 312 897	10 749 215

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Изак Ян Леонидович

(расшифровка подписи)

26 марта 2026 г.



**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

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

Коды		
0710004		
31	12	2025
57903561		
384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	25 000	-	-	-	-	13 303 290	13 328 290
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	(4 306)	(4 306)
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	25 000	-	-	-	-	13 298 984	13 323 984
	За 2024 г.			-	-	-	-		
p.33	Чистая прибыль (убыток)	3211						10 749 215	10 749 215
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(10 000 000)	(10 000 000)
	На 31 декабря 2024 г.	3250	25 000	-	-	-	-	14 048 199	14 073 199
	На 31 декабря 2024 г.	3200	25 000	-	-	-	-	14 048 199	14 073 199
	За 2025 г.			-	-	-	-		
p.33	Чистая прибыль (убыток)	3311						11 312 897	11 312 897
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(10 000 000)	(10 000 000)
	На 31 декабря 2025 г.	3300	25 000	-	-	-	-	15 361 096	15 386 096

Генеральный директор
(наименование должности)

Изак Ян Леонидович
(расшифровка подписи)

26 марта 2026 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп"
Единица измерения тыс. руб.

Коды		
0710005		
31	12	2025
по ОКПО 57903561		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	16 349 089	16 506 280
п.16	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	339 160	289 995
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	360 341	257 609
	процентов по депозитам	4115	224 082	192 243
	от возврата предоставленных беспроцентных	4116	2 914 884	3 526 521
	дивидендов от дочерних компаний	4117	12 508 542	11 910 269
	прочие поступления	4119	2 080	329 643
	Платежи - всего	4120	(15 164 236)	(17 111 104)
п.16	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(621 938)	(370 038)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(464 618)	(299 065)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(9 228 617)	(12 731 747)
	налога на прибыль организаций	4124	(9 561)	(1 546)
	предоставление беспроцентных займов		(4 782 705)	(3 127 753)
	прочие платежи	4129	(56 797)	(580 955)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 184 853	(604 824)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	28 449 242	22 397 359
	в том числе:			
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	19 006 888	17 191 335
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	9 442 354	5 206 024
	Платежи - всего	4220	(30 474 029)	(29 904 926)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(10 029)	(7 126)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) предоставление займов другим лицам	4223	(29 964 000)	(28 397 800)
	доп взносы в имущество дочерних и зависимых компаний	4225	(500 000)	(1 500 000)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 024 787)	(7 507 567)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	29 843 300	24 293 800
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	11 846 000	12 295 300
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	17 997 300	11 998 500

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(27 961 600)	(15 930 317)
	в том числе:			
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(9 060 600)	(10 527 167)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(18 901 000)	(5 403 150)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 881 700	8 363 483
	Сальдо денежных потоков за период	4400	1 041 766	251 092
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	303 524	52 432
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 345 290	303 524

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Изак Ян Леонидович
(расшифровка подписи)

26 марта 2026 г.



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

ООО «Сэтл Групп»

I. Общие сведения	2
1. Общая информация.....	2
2. Основные виды деятельности.....	2
3. Вознаграждение аудиторской организации.....	3
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	3
5. Информация о численности персонала.....	3
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	4
6. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	4
7. Способы ведения бухгалтерского учета	4
8. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	4
9. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	5
10. Нематериальные активы.....	6
11. Основные средства и капитальные вложения	6
12. Учет по договорам аренды	8
13. Финансовые вложения.....	9
14. Прочие внеоборотные активы	10
15. Дебиторская задолженность	10
16. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	10
17. Уставный капитал	11
18. Заемные средства	11
19. Кредиторская задолженность, прочие обязательства	12
20. Оценочные обязательства	12
21. Расчеты по налогу на прибыль	12
22. Признание доходов	13
23. Признание расходов.....	13
24. Изменения в учетной политике	13
25. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики	14
26. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде	15
III. Раскрытие существенных показателей	17
27. Нематериальные активы.....	17
28. Основные средства	17
29. Учет договоров аренды у арендатора.....	17
30. Прочие внеоборотные активы	18
31. Финансовые вложения.....	18
32. Дебиторская задолженность	18
33. Капитал.....	19
34. Заемные средства	20
35. Кредиторская задолженность	23
36. Оценочные обязательства	24
37. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями.....	24
38. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг и прочих расходах	24
39. Налог на прибыль	24
40. Информация о связанных сторонах	25
41. Вознаграждение основному управленческому персоналу	46
42. Условные активы и обязательства.....	47
43. Риски хозяйственной деятельности.....	47
44. Информация по сегментам.....	48
45. События после отчетной даты	49

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» (ООО «Сэтл Групп» - (далее по тексту – Общество, Организация) зарегистрировано Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 27.11.2001 года за № 167573. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 78 № 002298916 от 17.12.2002 года за основным государственным № 1027804904445.

2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются (ОКВЭД2):

- 70.10.2 Деятельность по управлению холдинг-компаниями;
- 62.09 Деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий, прочая
- 63.11.1 Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов
- 66.19 Деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения
- 69.10 Деятельность в области права
- 69.20 Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию
- 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- 71.11 Деятельность в области архитектуры
- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 73.20.1 Исследование конъюнктуры рынка
- 74.90.9 Деятельность в области защиты информации и обеспечения безопасности критической информационной инфраструктуры
- 77.40 Аренда интеллектуальной собственности и подобной продукции, кроме авторских прав

Общество осуществляет свою деятельность на основании следующих лицензий:

- Деятельность по технической защите конфиденциальной информации КИ 0089 № 004412, РЕГ. 1798 от 9 июля 2012г. выдана Федеральной службой по техническому и экспортному контролю, бессрочно
- Разработка, производство, распространение шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, выполнение работ, оказание услуг в области шифрования информации, техническое обслуживание шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств (за исключением случая, если техническое обслуживание шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя) № 78/1305/Н от 12 февраля

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

2021г., выдана Управлением Федеральной Службы Безопасности Российской Федерации, бессрочно

3. Вознаграждение аудиторской организации

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества является:

- за 2025 год Акционерное общество «Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства» (ОРНЗ 11606048548, ОГРН 1027809211210);
- за 2024 год Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторы Северной Столицы» (ОРНЗ 11606060790, ОГРН 1147847371737).

Величина выплаченного (подлежащего выплате) аудиторской организации вознаграждения составила:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Вознаграждение за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за отчетный год	1 039	600
Вознаграждение за иные аудиторские услуги, оказанные в отчетном году	0	0
Вознаграждение за прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, оказанные в отчетном году	0	0
Итого:	1 039-	600

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Изак Ян Леонидович.

Совет директоров Общества:

Председатель совета директоров – Шубарев Максим Валерьевич

Члены совета директоров:

- Изак Ян Леонидович
- Еременко Илья Анатольевич
- Шестаков Александр Николаевич

Правление:

Председатель правления – Изак Ян Леонидович

Заместитель председателя правления – Луговская Наталья Юрьевна

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

107 человек в 2025 году;

101 человек в 2024 году;

88 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:

6. 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).

7. 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. № 08-СГ.

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».

8. 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 и промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации включает в себя:

- Бухгалтерский баланс;

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

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

При этом под общим итогом соответствующих данных понимается:

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

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

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

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

9. 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.

10. 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».

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

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%.

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

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» 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».

12. Учет по договорам аренды

Учет у арендатора

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Не признается договорами аренды для целей ФСБУ 25/2018 договоры, предусматривающие (прямо или косвенно) передачу имущества для его использования организацией-получателем главным образом в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество.

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018):

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

- в случаях, когда срок аренды не установлен договором (бессрочный договор) и договором не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество или выкуп его на льготных условиях.

13. Финансовые вложения

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

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

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

Признаками обесценения финансовых вложений могут являться:

- появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющихся в собственности у Организации, либо у ее должника по договору займа, договору уступки права требования признаков банкротства, либо объявление его банкротом;
- совершение на рынке ценных бумаг значительного количества сделок с аналогичными ценными бумагами по цене существенно ниже их учетной стоимости;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем;
- задолженность по займу не погашена в установленные договором сроки, и просрочена более чем на 12 месяцев.

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

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

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

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

14. Прочие внеоборотные активы

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

- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем через 12 месяцев после отчетной даты (не связанные с деятельностью Организации в рамках обычного операционного цикла), в частности учитываются комиссии, связанные с привлечением кредитных средств;
- Займы, выданные на срок более 12 мес.

15. 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.

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.

Задолженность по расчетам с бюджетом по налогам и сборам (ЕНС) показан в Балансе свернуто (положительное сальдо в составе дебиторской задолженности, отрицательное – в составе кредиторской задолженности).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе без учета НДС с авансов.

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

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

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

При составлении отчета о движении денежных средств Организация:

- по строке 4111 «От продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг» отражает поступления от покупателей и заказчиков, включая суммы полученных авансов, предварительных оплат и задатков;
- по строке 4121 «Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги» отражает платежи поставщикам и подрядчикам, включая суммы выданных авансов, предварительных оплат, задатков (за исключением авансов, предварительной оплаты, задатков под приобретение, создание внеоборотных активов).

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;
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- 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.
- суммы остатков по налогам/сборам

17. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

18. Заемные средства

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

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

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

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

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

Доходы от участия в других организациях (дивиденды) также признаются в составе Выручки.

23. 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.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

24. Изменения в учетной политике

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

- В связи с началом применения Организацией с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023г. № 157н в учетной политике на 2025 год были:
 - установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
 - предусмотрена возможность группового 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 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 45 календарных дней после даты окончания отчетного периода.
- 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.

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

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

- В связи с применением Организацией с 1 января 2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и переклассификацией в бухгалтерском балансе отдельных видов внеоборотных и оборотных активов, долгосрочных и краткосрочных обязательств:

Корректировка1. Переклассификация долгосрочных, безвозмездно выданных займов из состава строки 1230 «Дебиторская задолженность» в состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»;

Корректировка2. Переклассификация краткосрочной части дебиторской задолженности по комиссии, связанной с привлечением заемных средств из состава строки 1290 «Прочие оборотные активы» в состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»;

- В связи с изменением Организацией подхода при отражении в бухгалтерском балансе отдельных видов активов и обязательств:

Корректировка3. Остатки по налогам/сборам, которые формируют ЕНС по налогам показаны свернуто в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Статья бухгалтерского баланса	Причины изменений	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2024 г.	тыс.руб.		Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2023 г.	тыс.руб.	
			Сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 г. (до пересчета)	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 г. (после пересчета)		Сальдо по состоянию на 31 декабря 2023 г. (до пересчета)	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2023 г. (после пересчета)
1190 «Прочие внеоборотные активы»	[1]	220 664		220 664	618 553		618 533
1190 «Прочие внеоборотные активы»	[2]	(95 092)	114592	19 500	(72 885)	126129	53 244
1100 Итого по разделу I	[1], [2]	125 572	31 668 850	31 794 422	545 668	26 209 330	26 754 978
1230 «Дебиторская задолженность»	[1]	(220 664)	220664		(618 533)	618 533	
1230 «Дебиторская задолженность»	[3]	(9 903)	9903		(8 076)	8 076	
1260 «Прочие оборотные активы»	[2]	95 092	28132	123224	72 884	6 383	79 267
1200 Итого по разделу II	[1,2,3]	(135 475)	33574452	33438977	(553 725)	26816820	26263096
1600 Баланс		(9903)	65243302	65233399	(8076)	53026150	53018074
1520 «Кредиторская задолженность»	[3]	(9 904)	21494	11590	(8076)	21687	13611
1500 Итого по разделу V	[3]	(9 904)	23170066	23160162	(8076)	15036913	15028837
1700 Баланс		(9903)	65243302	65233399	(8076)	53026150	53018074

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

Отдельные показатели граф «за январь - декабрь 2024 г.» отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2025 г. сформированы с учетом корректировки в связи с применением Организацией с 1 января 2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и зачетом прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни:

➤ В связи с изменением Организацией подхода при отражении в отчете о финансовых результатах дивидендов:

Корректировка 4. Доходы от участия в других организациях отражены в составе выручки;

Корректировка 5. Доходы и расходы, связанные с выбытием основных средств отражены свернуто, как результат от выбытия;

Изменения сравнительных показателей отчета о финансовых результатах в результате указанных выше изменений учетной политики указаны в следующей таблице:

Статья отчета о финансовых результатах	Причины изменений	Влияние изменений в учетной политике за 2024 г.	тыс.руб.	
			За 2024 г. (до пересчета)	За 2024 г. (после пересчета)
2110 «Выручка»	[4]	10862422	554 774	11 417196
2310 « Доходы от участия в других организациях »	[4]	(10862422)	10862422	
2340 «Прочие доходы»	[5]	(28)	498	470
2350 «Прочие расходы»	[5]	(28)	(264188)	(264216)

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 6. В связи с изменением Обществом порядка представления отдельных денежных поступлений (в частности, процентов по депозитным договорам, размещенным на срок до 3-х месяцев и/или до востребования, дивидендов от дочерних компаний) в отчете о движении денежных средств были проведены корректировки сравнительных данных.

Статья отчета о движении денежных средств	Причины изменений	Влияние исправлений существенной ошибки за 2024 г.	тыс.руб.	
			За 2024 г. (до пересчета)	За 2024 г. (после пересчета)
4115 «Процентов по депозитам»	[6]	192 243		192 243
4117 «Дивидендов от дочерних компаний»	[6]	11 910 269	-	11 910 269
4214 «Дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях»	[6]	(12 102 512)	17 308 536	95 206 024

В расшифровки Пояснений для сопоставимости данных были внесены корректировки начальных на 31.12.2023г. и на 31.12.2024г. и сравнительных за январь – декабрь 2024г. показателей в соответствии с вышеизложенной информацией.

26. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде

Отдельные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2023г. сформированы с учетом корректировок в связи с исправлением следующих существенных ошибок, выявленных в 2025г.:

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

Корректировка 1. В 2023г. Обществом при переходе на ФСБУ 14/2022 были некорректно проведена переклассификация НМА в расходы будущих периодов и в расходы, подлежащие списанию

			тыс.руб.	
Статья бухгалтерского	Причины	Влияние	Сальдо по	Сальдо по состоянию
баланса	изменений	исправлений	состоянию на 31	на 31 декабря 2023 г.
		существенной	декабря 2023 г.	
		ошибки за 2023 г.	(до пересчета)	(после пересчета)
1110 «Нематериальные активы»	[1]	964	4152	5116
1180 «Отложенные налоговые активы»	[1]	1330	8896	10 226
1190 «Прочие внеоборотные активы»	[1]	-7 120	133249	126 129
1100 Итого по разделу I	[1]	-4 826	26 214 156	26 209 330
1261 «Прочие оборотные активы»	[1]	773	5 609	6 382
1200 Итого по разделу II	[1]	773	26816047	26816820
1600 Баланс		-4 053	53030203	53 026 150
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	[3]	-4306	13303290	13298984
1300 Итого по разделу III	[3]	-4306	13328290	13323984
1420 «Отложенные налоговые обязательства»	[3]	253		253
1400 Итого по разделу IV	[3]	253	24665000	24665253
1500 Итого по разделу V	[3]	-	-	-
1700 Баланс		-4053	53030203	53 026 150

В табличные и текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год Обществом также были внесены соответствующие корректировки начальных на 31.12.2023г. показателей, связанные с исправлением ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в 2025 году.

III. Раскрытие существенных показателей

27. Нематериальные активы

Информация по пояснению «Нематериальные активы» дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы», 1.3 «Капитальные вложения в нематериальные активы Приложения к настоящим пояснениям к Балансу и Отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Приложение).

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

28. Основные средства

Информация по пояснению «Основные средства» дополняется таблицами 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)» Приложения.

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

29. Учет договоров аренды у арендатора

В 2025г. Организация выступала арендатором по заключенным договорам аренды следующего имущества:

- нежилые помещения для размещения офисных помещений;
- аренда рекламного места;
- транспортные средства.

Общество арендует помещения для операционной деятельности под офисы, рекламные места и транспортные средства- 17 договоров аренды. Общество использует право, предусмотренное п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 и не признает право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде, поскольку договорами аренды не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество или выкуп его на льготных условиях.

Сумма расходов и будущих арендных платежей по договорам аренды, по которым Организацией использовано право, предусмотренное п. 11 ФСБУ 25/2018 приведена в таблице:

№ п/п	Показатели	Сумма, тыс. руб.
1	Сумма расходов, понесенная Обществом по договорам аренды, по которым использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018 за 2024г.	63 424
1.1.	в т.ч. сумма расходов по договорам из п.1 со сроком аренды не более 12 месяцев	34 620
2	Сумма расходов, понесенная Обществом по договорам аренды, по которым использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018 за 2025г.	66 258
2.1.	в т.ч. сумма расходов по договорам из п.1 со сроком аренды не более 12 месяцев	28 859
3	Сумма будущих арендных платежей по договорам аренды, по которым Обществом использовано право, предусмотренное п.11 ФСБУ 25/2018 в 2026г.	68 046
3.1.	в т.ч. сумма будущих арендных платежей по договорам из п.2 со сроком аренды не более 12 месяцев	22 506

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

30. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражены:

Вид актива	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Задолженность заемщиков по договорам беспроцентных займов со сроком погашения более чем через 12 месяцев от отчетной даты	2 119 375	220 664	618 533
Комиссии, связанные с привлечением заемных средств	42 258	19 500	53 244
Итого:	2 161 633	240 164	671 777

31. Финансовые вложения

Информация по пояснению «Финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» Приложения.

В составе финансовых вложений Организацией отражены:

Группа финансовых вложений	тыс. руб.					
	Долгосрочные финансовые вложения			Краткосрочные финансовые вложения		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	46 608 521	31 469 577	26 012 293	12 512 252	17 194 706	9 447 389
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется						

Сумма резерва под обесценение финансовых вложений составила:

Вид финансовых вложений	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Резерв под обесценение долгосрочных финансовых вложений, в том числе:			
вклады в уставные капиталы других организаций (паи, доли, акции)	5		
предоставленные займы			
долговые ценные бумаги (векселя, облигации)			
прочие долгосрочные финансовые вложения (Вклад в имущество ООО не связанные с увеличением уставного капитала)	1 500 000		
Итого:	1 500 005		

32. Дебиторская задолженность

Информация по пояснению «Дебиторская задолженность» дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Приложения.

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

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

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

Вид задолженности	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по причитающимся дивидендам, процентам и другим доходам	14 655 967	14733470	15 791 047
Задолженность в виде процентов по выданным займам со сроком погашения в течение 12 месяцев от отчетной даты	330 996	665 111	584 468
Прочая задолженность	377 155	165 908	63 591
Итого:	15 364 118	15 564 489	16 439 106

33. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025г. уставный капитал Общества составляет 25 000 тыс. руб., полностью оплачен.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
Еременко И.А	1 500	6
Изак Я.Л.	6 000	24
Шубарев М.В.	17 500	70
Всего:	25 000	100

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 Организации приведены в таблице:

Чистая прибыль (убыток)		Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	
За 2025г.	За 2024г.	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
11 312 897	10 749 215	15 361 096	14 048 199

Дивиденды

На основании решений общего собрания участников Обществом отражено в учете в 2024-2025 году начисление дивидендов:

Наименование показателя	2025 год		2024 год	
	Начисленная сумма	Выплаченная сумма	Начисленная сумма	Выплаченная сумма
Дивиденды по итогам работы за предыдущий отчетный год	2 000 000	6 536 112	2 000 000	7 063 279

ООО «Сэтл Групп»

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

Наименование показателя	2025 год		2024 год	
	Начисленная сумма	Выплаченная сумма	Начисленная сумма	Выплаченная сумма
Промежуточные дивиденды по итогам работы за 1 квартал, 1 полугодие и 9 месяцев отчетного года	8 000 000	2 524 489	8 000 000	3 463 888
Дивиденды, начисленные за счет нераспределенной прибыли прошлых лет				
Итого:	10 000 000	9 060 600	10 000 000	10 527 167

Величина годового дивиденда, по итогам деятельности Общества за 2025 год, будет утверждена общим собранием участников в марте 2026 года. После утверждения годовые дивиденды, подлежащие выплате участникам, будут отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2026 год.

34. Заемные средства

Информация по пояснению «Заемные средства» дополняется таблицей 6.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» Приложения.

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валют а	Срок погашения	Задолженность по состоянию:		
			на 31.12.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Кредиторы:					
Альфа-Банк АО	руб.	28.06.2024			786 600
Альфа-Банк АО	руб.	25.07.2024			1 156 250
Альфа-Банк АО	руб.	29.12.2028			600 000
Альфа-Банк АО	руб.	28.04.2027	1 000 000		
Альфа-Банк АО	руб.	29.04.2027	500 000		
Альфа-Банк АО	руб.	14.05.2027	400 000		
Альфа-Банк АО	руб.	21.05.2027	300 000		
Альфа-Банк АО	руб.	23.05.2027	150 000		
Альфа-Банк АО	руб.	27.05.2027	450 000		
Альфа-Банк АО	руб.	04.06.2027	240 000		
Альфа-Банк АО	руб.	06.06.2027	300 000		
Альфа-Банк АО	руб.	16.06.2027	300 000		
Альфа-Банк АО	руб.	20.06.2027	100 000		
Альфа-Банк АО	руб.	26.06.2027	710 000		
Альфа-Банк АО	руб.	30.06.2027	590 000		
Альфа-Банк АО	руб.	01.07.2028	240 000		
Альфа-Банк АО	руб.	04.08.2028	200 000		
Альфа-Банк АО	руб.	25.08.2028	400 000		
Альфа-Банк АО	руб.	27.08.2028	650 000		
Альфа-Банк АО	руб.	03.09.2028	380 000		
Альфа-Банк АО	руб.	10.09.2028	260 000		
Альфа-Банк АО	руб.	12.09.2028	700 000		
Альфа-Банк АО	руб.	25.09.2028	1 000 000		
Россельхозбанк АО	руб.	20.11.2026			750 000

ООО «Сэтл Групп»

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

Россельхозбанк АО	руб.	26.11.2026			315 000
Россельхозбанк АО	руб.	14.10.2027	500 000	500 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	13.08.2026	238 000	238 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	19.08.2026	500 000	500 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	26.08.2026	400 000	400 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	27.08.2026	700 000	700 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	12.09.2026	167 000	167 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	27.09.2026	1 000 000	1 000 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	25.10.2026	700 000	700 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	29.10.2026	500 000	500 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	12.11.2026	600 000	600 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	21.11.2026	457 000	457 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	19.11.2026	500 000	500 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	27.05.2026	530 000	530 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	26.05.2026	150 000	150 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	07.06.2026	150 000	150 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	11.06.2026	300 000	300 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	13.06.2026	150 000	150 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	28.06.2026	300 000	300 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	01.07.2026	297 000	297 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	26.07.2026	500 000	500 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	12.09.2026	1 860 000	1 860 000	
Банк Санкт-Петербург	руб.	31.01.2030	375 000		
Банк Санкт-Петербург	руб.	31.12.2030	700 000		
Банк Санкт-Петербург	руб.	31.12.2030	500 000		
Итого:	X	X	20 945 000	10 500 000	3 607 850
В том числе со сроком погашения до 1 года			10 000 000		1 942 850

Информация о начисленных Организацией процентов по кредитам приведена в таблице:

тыс. руб.

Показатель	За 2025 год	За 2024 год
Сумма процентов по кредитам включенная в состав прочих расходов	3 227 293	1 065 473
Итого:	3 227 293	1 065 473

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

тыс. руб.

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств	
		на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.
Суммы займов (кредитов, кредитных линий), недополученных Организацией по сравнению с условиями заключенных договоров			
АО «Россельхозбанк»	Договор об открытии кредитной линии № 233500/0209 от 08.11.2023г.	6 630 700	6 630 700
Банк Санкт-Петербург ПАО	Договор об открытии кредитной линии № 0155-25-042824 от 05.08.2025	2 425 000	

ООО «Сэтл Групп»

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

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств	
		на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.
Величина денежных средств, которые могут быть получены Организацией на условиях овердрафта			
АО «Альфа-Банк»	Договор на предоставление овердрафта №	5 530 000	4 400 000
Итого:		14 585 700	11 030 700

Организации как эмитенту ценных бумаг присвоен кредитный рейтинг «А», данный рейтинг подтвержден агентствами НКР и АКРА в 2025 году.

Информация о величине, видах и сроках погашения выпущенных Организацией облигаций представлена в таблице:

Вид облигации	Валюта	Срок погашения /оферты / колл-опциона	Задолженность по состоянию:		
			на 31.12.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Биржевая облигация на предъявителя № 4B02-03-36160-R-001P	руб.	17.04.2024			7 500 000
Биржевая облигация на предъявителя № 4B02-04-36160-R-001P	руб.	18.04.2025		7 500 000	7 500 000
Биржевая облигация на предъявителя № 4B02-01-36160-R-002P	руб.	13.08.2025		10 000 000	10 000 000
Биржевая облигация на предъявителя № 4B02-02-36160-R-002P	руб.	05.03.2026	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Биржевая облигация на предъявителя № 4B02-03-36160-R-002P	руб.	14.03.2027 / 24.03.2026	12 000 000	12 000 000	-
Биржевая облигация на предъявителя № 4B02-04-36160-R-002P	руб.	29.09.2030 / 02.10.2026 / 29.09.2026	6 000 000		
Биржевая облигация на предъявителя № 4B02-05-36160-R-002P	руб.	21.06.2028	7 000 000		
Биржевая облигация на предъявителя № 4B02-06-36160-R-002P	руб.	24.06.2029 / 10.02.2027 / 05.02.2027	5 000 000		
Итого:			35 500 000	35 000 000	30 500 000
В том числе со сроком погашения до 1 года			5 500 000	17 500 000	7 500 000

В апреле 2022 года Общество утвердило программу выпуска биржевых облигаций процентных неконвертируемых бездокументарных с централизованным учетом прав. Согласно программе биржевых облигаций серии 002P, идентификационный номер 4-36160-R-002P-02E от 18.05.2022г. максимальная сумма номинальных стоимостей биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках программы, составляет 100 000 000 тыс. руб. Максимальный срок погашения составляет 3 640 дней с даты начала размещения выпуска биржевых облигаций.

ООО «Сэтл Групп»

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

- В августе 2022 года Обществом размещен облигационный заем: биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 002P-01 в количестве 10 000 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, на общую номинальную стоимость 10 000 000 тыс. руб., сроком погашения в 1092-й день с даты начала размещения. Купонный период 91 день, оферта и амортизация не предусмотрены. Ставка квартального купона на весь срок обращения ценных бумаг установлена в размере 12,15% годовых.
- В марте 2023 года Обществом размещен облигационный заем: биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 002P-02 в количестве 5 500 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, на общую номинальную стоимость 5 500 000 тыс. руб., сроком погашения в 1092-й день с даты начала размещения. Купонный период 91 день, оферта и амортизация не предусмотрены. Ставка квартального купона на весь срок обращения ценных бумаг установлена в размере 12,2% годовых.
- 29.03.2024 г. Общество разместило на Московской бирже биржевые облигации серии 002P-03 на сумму 12 000 000 тыс. руб. Ставка ежемесячного купона установлена на весь срок выпуска в размере 15,5% годовых. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 12 млн штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Срок обращения бумаг – 3 года (1080 дней), оферта – через 2 года, амортизация по облигациям не предусмотрена.
- 07.04.2025 г. Общество разместило на Московской бирже биржевые облигации серии 002P-04 на сумму 6 000 000 тыс. руб. Ставка ежемесячного купона установлена на весь срок выпуска в размере 23,9% годовых. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 12 млн штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Срок обращения бумаг – 5 лет (1800 дней), оферта – через 1,5 года, амортизация по облигациям не предусмотрена.
- 07.07.2025 г. Общество разместило на Московской бирже облигации серии 002P-05 на сумму 7 000 000 тыс. руб. с плавающим ежемесячным купоном со спредом 3,5% к ключевой ставке ЦБ РФ. Таким образом компания естественным образом захеджировала риск роста процентных ставок на рынке. Срок обращения бумаг – 3 года (1080 дней), оферта и амортизация не предусмотрены.
- 15.07.2025 г. на Московской бирже были размещены облигации серии 002P-06 на сумму 5 000 000 тыс. руб. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 5 млн штук номинальной стоимостью 1000 рублей. Срок обращения бумаг – 4 года (1440 дней), оферта – через 19 месяцев, амортизация по облигациям не предусмотрена. По облигациям предусмотрена ежемесячная выплата купона; ставка купона до оферты определена в размере 19,5% годовых.

Информация о процентах начисленным и выплаченным Организацией по облигациям приведена в таблице:

Период	Начислены проценты по облигациям	Выплачены проценты по облигациям	тыс. руб.
2025 год	5 708 631	5 720 960	
2024 год	4 202 064	4 281 410	
2023 год	3 132 205	3 190 030	

35. Кредиторская задолженность

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

Информация по пояснению «Кредиторская задолженность» дополняется таблицей 6.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» Приложения.

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

Вид задолженности	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по внесению доп.взносов в имущество дочерних компаний	1 000 000	500 000	
Прочая задолженность	948	102 659	51
Итого:	1 000 948	602 659	51

36. Оценочные обязательства

Информация по пояснению «Оценочные обязательства» дополняется таблицей 6.2 «Оценочные обязательства» Приложения.

37. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 7.«Обеспечения обязательств» Приложения.

38. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг и прочих расходах.

Информация о структуре выручки информация о структуре себестоимости реализованных товаров, работ, услуг раскрыта в отчете о финансовых результатах

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 8 «Расходы по обычным видам деятельности» Приложения.

Информация о структуре прочих расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
	Расходы	Расходы
Создание (увеличение) резерва под обесценение финансовых вложений	1 500 005	
Прочие доходы и расходы	41 307	20 168
Расходы на организацию выпуска собственных ценных бумаг	199 187	137 972
Расходы на благотворительность		88 048
Итого:	1 740 499	246 188

39. Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется в 2025г. налоговая ставка в размере 25% (в 2024 году применялась налоговая ставка 20%).

ООО «Сэтл Групп»

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

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

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2025 год	2024 год
1	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения – всего: в том числе:	10 955 927	10 749 023
1.1	- облагаемая по ставке 25%	(1 465 486)	X
1.2	- облагаемая по ставке 20%	X	(113 399)
1.3	- облагаемая по ставке 0%	12 421 413	10 862 422
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	366 371	22 680
2.1	- рассчитанный по ставке 25% (п.1.1 * 25%)	366 371	X
2.2	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.2 * 20%)	X	22 680
2.3	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	0	0
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(9 402)	(22 488)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	356 970	192
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	365 888	776
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	365 888	(1 374)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		2150
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
6	Текущий налог на прибыль	(8 918)	(584)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

40. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Категория связанных сторон	Перечень связанных сторон по состоянию на 31.12.2025 г. (включая изменения по сравнению с предыдущим периодом)	Характер взаимоотношений между аудируемым лицом и связанной стороной (Контроль или значительное влияние)
1. Члены Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления аудируемым лицом, а также их супруг/супруга, родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры;	1) Шубарев Максим Валерьевич	Контролирует аудируемое лицо
	2) Изак Ян Леонидович 3) Еременко Илья Анатольевич 4) Шестаков Александр Николаевич	Оказывают значительное влияние на аудируемое лицо

ООО «Сэтл Групп»

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

2. Руководство аудируемого лица (члены его коллегиального исполнительного органа или же лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа аудируемого лица), супруг/супруга, родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа аудируемого лица;	1) Изак Ян Леонидович 2) Луговская Наталья Юрьевна	Оказывают значительное влияние на аудируемое лицо
3. Собственник организации, владеющий более чем 20% акций (долей) в уставном (складочном) капитале и (или) юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции аудируемого лица;	1) Шубарев Максим Валерьевич	Контролирует аудируемое лицо
	2) Изак Ян Леонидович	Оказывает значительное влияние на аудируемое лицо
4. Юридические и физические лица (в т.ч. супруги, родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры этих физических лиц), принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит аудируемое лицо, применительно к которым выполняется одно или несколько следующих условий:		
4.1. хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или такое юридическое лицо имеет в силу своего участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) либо в соответствии с полномочиями, полученными, в том числе на основании письменного соглашения, от других лиц, более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства);	1) Шубарев Максим Валерьевич	Контролирует аудируемое лицо
	2) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл» 3) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити» 4) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Строй» 5) Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость»	Находятся под контролем аудируемого лица
4.2. юридическое лицо и осуществляющие функции единоличного исполнительного органа этого юридического лица физическое лицо или юридическое лицо;	Изак Ян Леонидович	Оказывает значительное влияние на аудируемое лицо
4.3. хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или такое юридическое лицо на основании учредительных документов этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства) или заключенного с этим хозяйственным обществом (товариществом, хозяйственным партнерством) договора вправе давать этому хозяйственному обществу (товариществу, хозяйственному партнерству) обязательные для исполнения указания;	-----	-----

ООО «Сэтл Групп»

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

4.4. юридические лица, в которых более чем пятьдесят процентов количественного состава коллегиального исполнительного органа и (или) совета директоров (наблюдательного совета, совета фонда) составляют одни и те же физические лица;	-----	-----
4.5. хозяйственное общество (хозяйственное партнерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если по предложению такого физического лица или такого юридического лица назначен или избран единоличный исполнительный орган этого хозяйственного общества (хозяйственного партнерства);	-----	-----
4.6. хозяйственное общество и физическое лицо или юридическое лицо, если по предложению такого физического лица или такого юридического лица избрано более чем пятьдесят процентов количественного состава коллегиального исполнительного органа, либо совета директоров (наблюдательного совета) этого хозяйственного общества;	-----	-----
4.7. физическое лицо, его супруг, родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры;	-----	-----
4.8. лица, каждое из которых по какому-либо из указанных в пунктах 4.1 -4.7 признаку входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц в группу по какому-либо из указанных в пунктах 4.1 – 4.7 настоящей части признаку;	1) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский» 2) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт» 3) Общество с ограниченной ответственностью «Родос» 4) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Приморский» 5) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рижский 26» 6) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сэтл» 7) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» 8) Общество с ограниченной ответственностью «Евростройпроект» 9) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Инвест» 10) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Морской» 11) Закрытое акционерное общество «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	Аудируемое лицо и перечисленные юридические лица контролируются (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом – Шубаревым М.В.

ООО «Сэтл Групп»

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

12) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Эстейт», ОГРН 1079847115017
13) Общество с ограниченной ответственностью «Практис Консалтинг и Брокеридж»
14) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
15) Общество с ограниченной ответственностью «Норд Сити»
16) Общество с ограниченной ответственностью «Информационные Технологии и Телекоммуникации»
17) Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Каменка»
18) Общество с ограниченной ответственностью «Созидание»
19) Общество с ограниченной ответственностью «Ринова»
20) Общество с ограниченной ответственностью «Остров Сити»
21) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание»
22) Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Сити Строй»
23) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
24) Общество с ограниченной ответственностью «Потенциал»
25) Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Сэтл»
26) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
27) Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит»
28) Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Плюс»
29) Общество с ограниченной ответственностью «СпецАвиаПарк»
30) Общество с ограниченной ответственностью «РДС-рент»
31) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Потенциал»
32) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фаворит»
33) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый элемент»
34) Общество с ограниченной

ООО «Сэтл Групп»

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

	ответственность «Специализированный застройщик «Новый стиль» 35) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Строй» 36) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Альянс» 37) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Управление Недвижимостью» 38) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» 39) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость» 40) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити Калининград» 41) Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр» 42) Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурное бюро «Сэтл Сити» 43) Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Петербургская Недвижимость» 44) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость» 45) Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Петербургская Недвижимость» 46) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Сити» 47) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива» 48) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская» 49) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Эстейт», ОГРН 1077760365231 50) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норд Сити» 51) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити»
--	--

ООО «Сэтл Групп»

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

52) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
53) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
54) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
55) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
56) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
57) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
58) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
59) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
60) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
61) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НеоПолис»
62) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый Город»
63) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Технологии»
64) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Проект Менеджмент»
65) Общество с ограниченной ответственностью «ПНПро»
66) Общество с ограниченной ответственностью «Моритц»
67) Общество с ограниченной ответственностью «Актив»
68) Общество с ограниченной ответственностью «Спецавтопарк»
69) Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг - Центр»
70) Общество с ограниченной ответственностью «Приморский, 46»
71) Общество с ограниченной ответственностью «Офком»
72) Общество с ограниченной ответственностью

ООО «Сэтл Групп»

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

	«Специализированный застройщик «Спектр» 73) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эволюция» 74) Пашин Олег Валентинович 75) Влащенко Игорь Сергеевич 76) Еременко Илья Анатольевич Изменения по сравнению с предыдущим периодом (по состоянию на 31.12.2024 г.): <u>Отсутствовали:</u> - Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Управление Недвижимостью» (с 24.06.2025 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спектр» (с 11.07.2025 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эволюция» (с 11.07.2025 г.) <u>Присутствовали:</u> - Общество с ограниченной ответственностью «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость» (ликвидировано 08.04.2025 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Содружество» (ликвидировано 25.02.2025 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «ОСТ-строй» (ликвидировано 15.04.2025 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Суоми» (ликвидировано 15.04.2025 г.) - Общество с ограниченной ответственностью «Экология и Здоровье» (до 13.01.2025 г.) <u>Переименование:</u> - Общества с ограниченной ответственностью «Цесма» в Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рижский 26» - Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» в Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр»	
--	--	--

ООО «Сэтл Групп»

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

4.9. хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство), физические лица и (или) юридические лица, которые по какому-либо из указанных в пунктах 1 - 8 настоящей части признаков входят в группу лиц, если такие лица в силу своего совместного участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) или в соответствии с полномочиями, полученными от других лиц, имеют более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства);	1) Общество с ограниченной ответственностью «КБ «Петербургская недвижимость» 2) Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию территории «СОЗИДАНИЕ» 3) Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Центр Управления Промышленными Активами» Изменения по сравнению с предыдущим периодом (по состоянию на 31.12.2024 г.): отсутствуют	
5. Юридические лица, в которых аудируемое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (фонда) (либо более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции);	1) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл» 2) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити» 3) Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Строй» 4) Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость»	Находятся под контролем аудируемого лица
6. Если аудируемое лицо является участником финансово-промышленной группы, то к его аффилированным лицам также относятся члены советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы.	-----	-----

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 дочерними обществами.

*

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (2025г.)	Из графы 3, в том числе, по дочерним организациям	За предыдущий отчетному период (2024г.)	Из графы 5, в том числе, по дочерним организациям
1	2	3	4	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций				
4110	Поступления – всего	16 349 089	15 625 198	16 506 280	15 603 327
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	339 160	81 979	289 995	62 701
4112	арендные платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	360 341	120 102	257 609	79 978

ООО «Сэтл Групп»

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

4115	от возврата предоставленных беспроцентных займов	2 914 884	2 877 994	3 526 521	3 526 521
4116	Дивидендов от дочерних компаний	12 508 542	12 508 542	11 910 269	11 910 269
4119	прочие поступления	2 080	36 581	329 643	23 858
4120	Платежи – всего	(17 111 104)	(4 795 880)	(17 111 104)	(3 145 509)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(370 038)	(19 175)	(370 038)	(17 757)
4125	предоставление беспроцентных займов	(4 782 705)	(4 776 705)	(3 127 753)	(3 127 752)
4129	прочие платежи	(580 955)		(580 955)	
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(12 707 336)	10 829 318	(12 707 336)	12 457 818
4201	Денежные потоки от инвестиционных операций				
4210	Поступления – всего	28 449 242	16 519 320	22 397 359	8 714 533
4213	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	19 006 888	14 529 870	17 191 335	6 282 050
4214	дивиденды, проценты по финансовым вложениям и аналог. поступления от участия в др. орг-ях	9 442 354	1 989 450	5 206 024	2 432 483
4220	Платежи – всего	(29 904 926)	(4 780 000)	(29 904 926)	(2 100 071)
4221	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к исп-ю внеобор.активов	(10 029)		(7 126)	(71)
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав треб. ден. средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	(29 964 000)	(4 280 000)	(7 687 820)	(600 000)
4225	доп. взносы в имущество дочерних и зависимых компаний	(500 000)	(500 000)	(1 500 000)	(1 500 000)
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4 594 945	11 739 320	4 594 945	6 614 462
4301	Денежные потоки от финансовых операций				
4310	Поступления – всего	29 843 300	-	24 293 800	-
4320	Платежи – всего	(27 961 600)	-	(15 930 317)	-
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	1 881 700	-	8 363 483	-
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	1 041 766	20 829 318	251 092	19 072 280

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.

ООО «Сэтл Групп»

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

В 2024-2025 года Обществом не осуществлялось списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.25 г.	Сальдо на 01.01.25 г.	Обороты за янв-дек 2025г.	Обороты за янв-дек 2025г.	Сальдо на 31.12.25 г.	Сальдо на 31.12.25 г.
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
АБ Сэтл Сити ООО	4 045		9 718	13 734	28	
С покупателем, заказчиком (прочее)	4 045		9 718	13 734	28	
Агентство Петербургская Недвижимость ООО	255		12 482	12 730	6	
С покупателем, заказчиком (прочее)	255		12 482	12 730	6	
Актив ООО	39		333	366	6	
С покупателем, заказчиком (прочее)	39		333	366	6	
Альянс Сити Строй ООО	176		6 296	6 463	9	
С покупателем, заказчиком (прочее)	176		6 296	6 463	9	
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО	2 452 353		529 950	533 771	2 448 532	
Заём выданный (проценты)	17 468		523 639	527 287	13 820	
Заём выданный (тело)	2 434 700				2 434 700	
С покупателем, заказчиком (прочее)	185		6 311	6 484	12	
Евростройпроект ООО 7810055466	33		4 468	4 492	9	
С покупателем, заказчиком (прочее)	33		4 468	4 492	9	
ИК Сэтл	555 874	330	109 584	161 700	503 431	3
Аренда текущая объектов полученных		330	16 709	15 890	489	
Заём выданный (проценты)	2 840		83 859	83 761	2 938	
Заём выданный (тело)	553 000			53 000	500 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	33		9 015	9 045	3	
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		1	1	3		3
ИНПРОКОМ ООО			45	45		
С покупателем, заказчиком (прочее)			45	45		
ИТТ ООО	952 515		732 668	281 404	1 403 779	
Заём выданный (проценты)	2 342		276 372	274 944	3 770	
Заём выданный (тело)	950 000		450 000		1 400 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	173		6 296	6 460	9	

тыс. руб.

ООО «Сэтл Групп»

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

КС Петербургская недвижимость ООО	3	1	4		
С покупателем, заказчиком (прочее)	3	1	4		
Моритц ООО	33	321	351	3	
С покупателем, заказчиком (прочее)	33	321	351	3	
Московское шоссе 13 ООО	3	6	9		
С покупателем, заказчиком (прочее)	3	6	9		
Новый стиль Специализированный застройщик ООО	3 609	1 717 948	220 029	1 501 528	
Заём выданный (проценты)		157 853	156 349	1 504	
Заём выданный (тело)		1 500 000		1 500 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	3 609	60 095	63 680	24	
Новый элемент Специализированный застройщик ООО	1 888 339	3 737 023	1 417 534	4 207 828	
Заём выданный (проценты)	12 477	585 440	577 013	20 904	
Заём выданный (тело)	1 861 130	3 080 000	761 130	4 180 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	14 732	71 583	79 391	6 924	
Норд Сити ООО	36	625	658	3	
С покупателем, заказчиком (прочее)	36	625	658	3	
Норд Сити Специализированный застройщик ООО	24 955	1 499 762	239 531	1 285 186	
Заём выданный (проценты)		157 297	154 791	2 507	
Заём выданный (тело)		1 250 000		1 250 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	24 955	92 465	84 740	32 680	
Остров Сити ООО	179	1 763	1 930	12	
С покупателем, заказчиком (прочее)	179	1 763	1 930	12	
Остров Сити Специализированный застройщик ООО	2 510 853	546 273	502 651	2 554 475	
Заём выданный (проценты)	10 656	445 918	442 045	14 528	
Заём выданный (тело)	2 500 000			2 500 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	197	100 356	60 606	39 947	
Офком ООО		16	16		
С покупателем, заказчиком (прочее)		16	16		
ПНПро ООО	30	8 862	8 881	11	
С покупателем, заказчиком (прочее)	30	8 862	8 881	11	
Потенциал ООО 7810592238	33	532 904	82 618	450 319	
Заём выданный (проценты)		82 272	81 965	307	
Заём выданный (тело)		450 000		450 000	

ООО «Сэтл Групп»

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

С покупателем, заказчиком (прочее)	33	631	652	12
Потенциал Специализированный застройщик ООО	2 130 418	325 517	308 470	2 147 465
Заём выданный (проценты)	20 980	309 275	302 398	27 856
Заём выданный (тело)	2 100 000			2 100 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	9 438	16 243	6 072	19 609
Практис Консалтинг и Брокеридж ООО		11	11	
С покупателем, заказчиком (прочее)		11	11	
Приморский, 46 ООО	181	1 737	1 909	9
С покупателем, заказчиком (прочее)	181	1 737	1 909	9
Рижский 26 СЗ ООО	53	401 198	400 415	835
Заём выданный (проценты)		826		826
Заём выданный (тело)		400 000	400 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	53	371	415	9
Ринова ООО	1 003 789	166 775	164 681	1 005 883
Заём выданный (проценты)	3 607	165 000	162 730	5 877
Заём выданный (тело)	1 000 000			1 000 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	182	1 775	1 951	6
РТ ПН ЗАО	39 319	8 822	8 906	39 234
Заём выданный (проценты)	271	8 297	8 355	213
Заём выданный (тело)	39 000			39 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	48	524	551	21
СК Каменка ООО	10 103	6 261	16 343	21
Заём выданный (проценты)	9 921		9 921	
С покупателем, заказчиком (прочее)	182	6 227	6 389	21
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		34	34	
Созидание ООО	36	4 486	4 513	9
С покупателем, заказчиком (прочее)	36	4 486	4 513	9
Созидание Специализированный застройщик ООО	1 718 732	322 281	321 239	1 719 774
Заём выданный (проценты)	8 536	316 055	314 831	9 759
Заём выданный (тело)	1 710 000			1 710 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	196	6 226	6 408	15
СпецАвиаПарк ООО	8	60	65	3
С покупателем, заказчиком (прочее)	8	60	65	3
Спецавтопарк ООО	49 183	27 111	58 089	18 210
Аренда текущая объектов полученных	97	20 413	20 515	5
Заём выданный (тело)	49 050	6 000	36 890	18 160

ООО «Сэтл Групп»

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

С покупателем, заказчиком (прочее)	36		698	684	50
Сэтл Альянс Специализированный застройщик ООО	49		588	628	9
С покупателем, заказчиком (прочее)	49		588	628	9
Сэтл Билдинг СЗ ООО	39		598	628	9
С покупателем, заказчиком (прочее)	39		598	628	9
Сэтл Васильевский СЗ ООО	142 779		3 180 808	550 368	2 773 218
Заём выданный (проценты)	2 740		410 207	409 731	3 215
Заём выданный (тело)	140 000		2 770 000	140 000	2 770 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	39		601	637	3
Сэтл Девелопмент Специализированный застройщик ООО	53 862		3 045 735	353 753	2 745 844
Заём выданный (проценты)			263 707	258 710	4 997
Заём выданный (тело)			2 710 000		2 710 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	53 862		72 028	95 043	30 847
Сэтл Инвест ООО	3 173 286		625 032	857 664	2 940 654
Заём выданный (проценты)	24 101		618 794	625 259	17 636
Заём выданный (тело)	3 149 000			226 000	2 923 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	185		6 238	6 406	18
Сэтл Инвест Специализированный застройщик ООО	500 874	1 190	120 131	117 001	502 814
Заём выданный (проценты)	689	1 190	113 889	110 594	2 793
Заём выданный (тело)	500 000				500 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	185		6 242	6 407	21
Сэтл Каменка СЗ ООО	33		616	640	9
С покупателем, заказчиком (прочее)	33		616	640	9
Сэтл Московское шоссе СЗ ООО	1 516 458		820 871	306 797	2 030 532
Заём выданный (проценты)	5 410		278 437	272 036	11 811
Заём выданный (тело)	1 500 000		500 000		2 000 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	11 048		42 434	34 761	18 721
Сэтл Недвижимость Специализированный застройщик ООО	49		585	625	9
С покупателем, заказчиком (прочее)	49		585	625	9
Сэтл Октябрьская Специализированный застройщик ООО	2 045 779		1 884 892	681 151	3 249 519
Заём выданный (проценты)	8 210		622 309	618 395	12 124
Заём выданный (тело)	2 024 000		1 200 000		3 224 000

ООО «Сэтл Групп»

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

С покупателем, заказчиком (прочее)	13 569		62 583	62 756	13 396
Сэтл ООО	10 243 691		11 476 902	8 171 182	13 549 410
Дивиденды	10 022 985		6 699 913	5 292 916	11 429 982
Заём выданный (тело)	220 664		4 776 705	2 877 994	2 119 375
С покупателем, заказчиком (прочее)	41		285	273	53
Сэтл Перспектива Специализированный застройщик ООО	39		601	628	12
С покупателем, заказчиком (прочее)	39		601	628	12
Сэтл Петровский СЗ ООО	62 721		1 333 828	218 328	1 178 220
Заём выданный (проценты)	533		217 043	216 374	1 202
Заём выданный (тело)	62 000		1 115 000		1 177 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	188		1 784	1 954	18
Сэтл Проект Менеджмент ООО	162		2 500	2 454	209
С покупателем, заказчиком (прочее)	162		2 500	2 454	209
Сэтл Проект СЗ ООО	194		85 116	77 723	7 588
С покупателем, заказчиком (прочее)	194		85 116	77 723	7 588
Сэтл Развитие Специализированный застройщик ООО	26 029		61 426	56 790	30 665
С покупателем, заказчиком (прочее)	26 029		61 426	56 790	30 665
Сэтл Сити ООО	498 677	139	5 707 864	4 858 517	1 347 885
Дивиденды	9 626		3 996 000	4 005 626	
Заём выданный (проценты)	3 393		241 571	232 092	12 871
Заём выданный (тело)	485 000		1 450 000	600 000	1 335 000
Продажа прав требования дебиторской задолженности			95	95	
С покупателем, заказчиком (прочее)	658	139	20 194	20 699	14
С поставщиком, подрядчиком (прочее)			4	4	
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	1 417 285	100 000	356 869	357 352	1 316 801
Заём выданный (проценты)	7 694		255 087	254 995	7 786
Заём выданный (тело)	1 409 000			100 000	1 309 000
С покупателем, заказчиком (прочее)	591	100 000	101 781	2 357	15
Сэтл Созидание СЗ ООО	33		589	613	9
С покупателем, заказчиком (прочее)	33		589	613	9
Сэтл Стандарт Специализированный застройщик ООО	1 583 137		3 566 835	938 344	4 211 628
Заём выданный (проценты)	11 167		493 020	475 342	28 845
Заём выданный (тело)	1 550 000		2 990 000	400 000	4 140 000

ООО «Сэтл Групп»

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

С покупателем, заказчиком (прочее)	21 970		83 815	63 002	42 783	
Сэтл Строительство Специализированный застройщик ООО	36		595	628	3	
С покупателем, заказчиком (прочее)	36		595	628	3	
Сэтл Строй ООО	19 409 929	505 544	6 046 323	16 951 283	8 999 719	1 000 294
Аренда текущая объектов полученных		4 120	32 139	28 019		
Заём выданный (проценты)	371 673		1 443 994	1 757 407	58 260	
Заём выданный (тело)	17 032 370		2 830 000	13 929 870	5 932 500	
Продажа прав требования дебиторской задолженности			180	180		
С покупателем, заказчиком (прочее)	2 005 886	501 283	1 739 798	1 235 442	3 008 959	1 000 000
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		141	212	365		294
Сэтл Строй Специализированный застройщик ООО	51		598	640	9	
С покупателем, заказчиком (прочее)	51		598	640	9	
Сэтл Уральская СЗ ООО	33		598	625	6	
С покупателем, заказчиком (прочее)	33		598	625	6	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	33	568	57 031	59 954	6	3 464
Аренда текущая объектов полученных		293	51 652	54 097		2 739
С покупателем, заказчиком (прочее)	33		4 824	4 851	6	
С поставщиком, подрядчиком (прочее)		275	556	1 006		725
Сэтл Эстейт ООО 7810498034	3		3 577	3 580		
С покупателем, заказчиком (прочее)	3		3 577	3 580		
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО	158 222		1 162 382	343 384	977 221	
Заём выданный (проценты)	2 775		98 923	100 631	1 067	
Заём выданный (тело)	130 000		950 000	130 000	950 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	25 447		113 459	112 753	26 154	
Сэтл-Лиговский Специализированный застройщик ООО	100 868		29 445	29 800	100 513	
Заём выданный (проценты)	689		23 132	23 317	504	
Заём выданный (тело)	100 000				100 000	
С покупателем, заказчиком (прочее)	179		6 313	6 483	9	
УК ПН ООО	202	362	6 087	6 192	106	370
С покупателем, заказчиком (прочее)	202		1 345	1 441	106	

ООО «Сэтл Групп»

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

С поставщиком, подрядчиком (прочее)		362	4 742	4 751		370
УК Сэтл ООО	3		46	45	4	
С покупателем, заказчиком (прочее)	3		46	45	4	
Фаворит ООО 7810825073	33		631	661	3	
С покупателем, заказчиком (прочее)	33		631	661	3	
Фаворит Плюс ООО	153 246		10 733	163 976	3	
Заём выданный (проценты)	3 202		10 149	13 351		
Заём выданный (тело)	150 000			150 000		
С покупателем, заказчиком (прочее)	44		584	625	3	
Фаворит Специализированный застройщик ООО	3 621 614		7 179 686	2 889 557	7 911 743	
Заём выданный (проценты)	58 272		864 040	888 881	33 431	
Заём выданный (тело)	3 563 300		6 315 000	2 000 000	7 878 300	
С покупателем, заказчиком (прочее)	42		646	676	12	
ФОБ ЛМЗ имени Карла Либкнехта ООО	41		485	523	3	
С покупателем, заказчиком (прочее)	41		485	523	3	
Холдинг-Центр ООО	36		272	258	50	
С покупателем, заказчиком (прочее)	36		272	258	50	
Центр оценки ПН ООО	67		5 235	5 190	112	
С покупателем, заказчиком (прочее)	67		5 235	5 190	112	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	4 712 225		1 980 107	3 459 205	3 233 127	
Дивиденды	4 710 485		1 725 500	3 210 000	3 225 985	
Продажа прав требования дебиторской задолженности			685	685		
С покупателем, заказчиком (прочее)	1 740		252 772	247 371	7 142	
С поставщиком, подрядчиком (прочее)			1 150	1 150		
Экология и здоровье ООО	47		500	541	6	
С покупателем, заказчиком (прочее)	47		500	541	6	
Итого	62 767 053	608 132	59 472 030	46 240 799	76 394 288	1 004 135

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

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г.	Сальдо на 01.01.24 г.	Обороты за 2024г.	Обороты за 2024 г.	Сальдо на 31.12.24 г.	Сальдо на 31.12.24г.,
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт

тыс. руб.

ООО «Сэтл Групп»

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

АБ Сэтл Сити ООО					
Договор на оказание услуг	6		1 732	1196	542
Агентские услуги	16		3 502	16	3 502
Агентство Петербургская Недвижимость ООО					
Договор на оказание услуг			9 800	9 550	250
Агентские услуги	8		55	58	5
Актив ООО					
Договор на оказание услуг			97	58	39
Альянс Сити Строй ООО					
Договор на оказание услуг	15		4 372	4 211	176
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО					
Договор на оказание услуг	33		4 155	4 176	33
Агентские услуги	92		2 103	2 195	
Договоры займа выданные			2 434 700		2 434 700
Проценты по договорам займа			214 324	196 856	17 468
Евростройпроект ООО 7810055466					
Договор на оказание услуг	12		4 178	4 157	33
ИК Сэтл					
Аренда			10 472	10 802	330
Договоры займа (выданные)	559 100		500 000	506 100	553 000
Проценты по договорам займа	10 399		78 576	86 135	2 840
Договор на оказание услуг	12		7 803	7 609	206
ИНПРОКОМ ООО					
Договор на оказание услуг			43	43	
ИТТ ООО					
Договор на оказание услуг	9		4 375	4211	173
Договоры займа (выданные)			950 000		950 000
Проценты по договорам займа			42 880	40 538	2 342
Консалтинговый центр Петербургская Недвижимость ООО					
Договор на оказание услуг	9		546	555	
Корпорация Биран ООО					
Договор на оказание услуг			46	46	
Космос ООО					
Договор на оказание услуг	8		43	51	
СпецАвиаПарк, ООО					
Договор на оказание услуг	6		51	49	8
КС Петербургская недвижимость ООО					
Договор на оказание услуг		3	65	59	3
М.Проект ООО					
Договор на оказание услуг			40	40	
Моритц ООО					
Договор на оказание услуг			76	43	33
Московское шоссе 13 ООО					
Договор на оказание услуг			6	3	3

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

Новый стиль Специализированный застройщик ООО					
Агентские услуги	92			92	
Договор на оказание услуг	20 340		40 498	57 229	3609
Новый Элемент Специализированный застройщик ООО					
Договоры займа выданные	861 130		1 500 000	500 000	1 861 130
Проценты по договорам займа	16 144		232 746	236 413	12 477
Договор на оказание услуг	46 318		31 049	62 635	14 732
Агентские услуги	92			92	
Норд Сити ООО					
Договор на оказание услуг	3		338	305	36
Норд Сити Специализированный застройщик ООО					
Договор на оказание услуг	17 853		75 702	68 600	24 955
Агентские услуги	92			92	
Остров Сити ООО					
Договор на оказание услуг	18		493	332	179
Остров Сити Специализированный застройщик ООО					
Договор на оказание услуг	33		46 851	72 154	197
Агентские услуги	92			92	
Договоры займа выданные			2 500 000		2 500 000
Проценты по договорам займа			264 213	253 557	10 656
ОФКОМ ООО					
Договор на оказание услуг			15	15	
Потенциал ООО 7810592238					
Договор на оказание услуг	12		335	314	33
Потенциал Специализированный застройщик ООО					
Договор на оказание услуг	6		9 755	323	9 438
Договоры займа выданные			2 100 000		2 100 000
Проценты по договорам займа			150 996	130 016	20 980
Практис Консалтинг и Брокеридж ООО					
Договор на оказание услуг			12	12	
Приморский, 46 ООО					
Договор на оказание услуг	6		480	305	181
Ринова ООО					
Договоры займа выданные			1 000 000		1 000 000
Договор на оказание услуг	15		542	375	182
Проценты по договорам займа			124 877	121 270	3 607
РТ ПН ЗАО					
Договор на оказание услуг	6		268	226	48
Договоры займа выданные			78 000	39 000	39 000
Проценты по договорам займа			5 978	5 707	271
СК Каменка ООО					
Договор на оказание услуг	4 248		4 220	8 286	182
Договоры займа выданные	400 000		2 608 000	3 008 000	
Проценты по договорам займа	153		295 700	285 932	9 921

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

Созидание ООО					
Договор на оказание услуг	15		4 238	4 217	36
Созидание Специализированный застройщик ООО					
Агентские услуги	92			92	
Договор на оказание услуг	15		32 676	32 495	196
Договоры займа выданные			1 710 000		1 710 000
Проценты по договорам займа			183 051	174 515	8 536
Спецавтопарк ООО					
Аренда служебного автотранспорта			20 210	20 113	97
Договоры займа	49 950		13 050	13 950	49 050
Договор на оказание услуг	3		473	440	36
Сэтл Альянс СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	4		327	282	49
Сэтл Билдинг СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	9		329	299	39
Сэтл Васильевский СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	3		338	302	39
Договоры займа	140 000				140 000
Проценты по договорам займа	2 747		13 370	13 378	2 740
Сэтл Девелопмент Специализированный застройщик ООО					
Агентские услуги	92			92	
Договор на оказание услуг	27 476		75 752	49 366	53 862
Сэтл Инвест ООО					
Договор на оказание услуг	4 248		8 222	12 285	185
Агентские услуги	92			92	
Договоры займа выданные	160 000		3 194 000	205 000	3 149 000
Проценты по договорам займа	61		271 169	247 129	24 101
Сэтл Инвест Специализированный застройщик ООО					
Агентские услуги	92		87	179	
Договор на оказание услуг	1 218		19 498	20 498	218
Договоры займа выданные	1 980 310		500 000	1 980 310	500 000
Проценты по договорам займа	28 687		64 865	94 053	501
Сэтл Каменка СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	3		329	299	33
Сэтл Московское шоссе СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	3		11 353	308	11048
Договоры займа			1 500 000		1500 000
Проценты по договорам займа			90 615	85 205	5 410
Сэтл Недвижимость СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	9		327	287	49
Сэтл Октябрьская Специализированный застройщик ООО					
Агентские услуги	92			92	
Договор на оказание услуг	18		53 214	39 663	13 569
Договоры займа			2 024 000		2024 000
Проценты по договорам займа			8 210		8 210

ООО «Сэтл Групп»

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

Сэтл ООО					
Дивиденды	10 899 858		5 999 922	6 876 795	10 022 985
Договоры займа выданные	618 533		3 114 703	3 512 571	220 664
Договор на оказание услуг	3		103	65	41
Сэтл Перспектива СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	4		320	285	39
Сэтл Петровский СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	12		519	343	188
Договоры займа выданные			322 000	260 000	62 000
Проценты по договорам займа			16 778	16 245	533
Сэтл Проект Менеджмент ООО					
Агентские услуги	94	3	453	492	52
Договор на оказание услуг	10		557	458	109
Сэтл Проект СЗ ООО					
Агентские услуги	92			92	
Договор на оказание услуг	28 068		53 746	81 620	194
Сэтл Развитие СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	12		56 445	30 428	26 029
Сэтл Сити ООО					
Дивиденды	1 594 000		1 998 000	3 582 374	9 626
Договоры займа выданные	270 000		600 000	385 000	485 000
Проценты по договорам займа	104		75 326	72 037	3 393
Агентские услуги	92		8383	8 336	139
Договор на оказание услуг	21		18 110	17 474	657
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО					
Договоры займа выданные			1 309 000		1 309 000
Договор на оказание услуг	2 618		568	2 768	418
Проценты по договорам займа			108 898	101 204	7 694
Сэтл Созидание СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	9		314	290	33
Сэтл Стандарт СЗ ООО					
Агентские услуги	92			92	
Договор на оказание услуг	24 265		31 282	33 577	21 970
Договоры займа выданные	1 394 700		1 150 000	994 700	1 550 000
Проценты по договорам займа	26 244		83 991	99 069	11 167
Сэтл Строительство СЗ ООО					
Договор на оказание услуг	3		317	284	36
Сэтл Строй ООО					
Аренда служебного транспорта			38 240	42 360	4 120
Договор на оказание услуг	45		138 240	135 043	3 242
Доп взнос в имущество			2 000 000	1 500 000	500 000
Договоры займа выданные	22 928 120			5 895 750	17 032 370
Проценты по договорам займа	352 144		2 379 975	2 360 446	371 673
Агентские услуги	5 519		111 035	115 194	2 644
Договор поставки		85	979	1 034	140
Сэтл Строй Специализированный застройщик ООО					
Договор на оказание услуг	9		335	293	51

ООО «Сэтл Групп»

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

Сэтл Суоми ООО						
Договор на оказание услуг	34		12	46		
Сэтл Уральская СЗ ООО						
Договор на оказание услуг	6		326	299	33	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520						
Аренда нежилых помещений	148		52 741	53 161		568
Договор на оказание услуг	6		4 583	4 556	6	
Сэтл Эстейт ООО 7810498034						
Договор на оказание услуг	12		1674	1683	3	
Агентские услуги			547	547		
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО						
Договоры займа	2 030 000			1 900 000	130 000	
Проценты по договорам займа	45 839		59 364	102 428	2 775	
Агентские услуги	92		112	204		
Договор на оказание услуг	29 970		40 807	45 330	25 447	
Сэтл-Лиговский Специализированный застройщик ООО						
Договор на оказание услуг	18		4 375	4 387	6	
Договоры займа			827 000	727 000	100 000	
Проценты по договорам займа			7 661	6 972	689	
УК ПН ООО						
Услуги связи		389	4 388	4 415		362
Агентские услуги			547	547		
Договор на оказание услуг	26		480	304	202	
УК Сэтл ООО						
Договор на оказание услуг	17	3	38	49	3	
Фаворит ООО 7810825073						
Договор на оказание услуг	14		333	314	33	
Фаворит Плюс ООО						
Договор на оказание услуг	8		338	302	44	
Договоры займа выданные	150 000				150 000	
Проценты по договорам займа	3 159		18 900	18 857	3 202	
Фаворит Специализированный застройщик ООО						
Договор на оказание услуг	9		356	323	42	
Договоры займа выданные	2 500 000		1 588 600	525 300	3 563 300	
Проценты по договорам займа	45 558		433 482	420 767	58 272	
ФОБ ЛМЗ имени Карла Либкнехта ООО						
Договор на оказание услуг			256	215	41	
Центр оценки ПН ООО						
Договор на оказание услуг			126 624	126 125	499	
Агентские услуги	57		1 306	1 304	59	
Цесма ООО						
Договор на оказание услуг	3		136	86	53	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО						
Дивиденды	3 297 085		2 864 500	1 451 100	4 710 485	
Агентские услуги	5 830		54 537	59 587	780	
Договор на оказание услуг			64 199	64 093	106	

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

Экология и здоровье ООО						
Договор на оказание услуг	6		278	237	47	
Договоры займа выданные	226 000			226 000		
Проценты по договорам займа	4 759		20 540	25 299		
Итого	294 937 948	631	151 517 100	145 465 125	301 957424	608 132

Общество выступает поручителем по обязательствам связанных сторон перед третьими лицами. Обществом выданы следующие поручительства за связанные стороны:

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Сумма выданного поручительства:	
	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.
НЗЛ ОАО	1 009 171	1 009 171
Новый стиль Специализированный застройщик ООО	1 554 057	25 477 744
Новый элемент Специализированный застройщик ООО	15 613 907	35 544 657
Норд Сити Специализированный застройщик ООО	31 141 649	19 418 809
Остров Сити Специализированный застройщик ООО	55 140 096	23 846 097
Потенциал Специализированный застройщик ООО	19 744 078	
СЗ Бизнес ООО	1 398 032	1 119 852
Специализированный застройщик "НеоПолис" ООО	2 417 469	2 410 111
Сэтл Девелопмент Специализированный застройщик ООО	16 940 398	21 041 573
Сэтл Московское шоссе СЗ ООО	14 350 409	10 358 113
Сэтл Октябрьская Специализированный застройщик ООО	7 341 376	24 940 422
Сэтл Проект СЗ ООО	9 610 087	9 959 049
Сэтл Развитие Специализированный застройщик ООО	32 245 889	30 923 556
Сэтл Стандарт Специализированный застройщик ООО	24 438 399	10 411 135
Сэтл Строй ООО	500 000	
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО	39 331 019	25 900 016
Итого	272 776 036	242 360 304

41. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице председателя совета директоров, заместителя председателя правления, генерального директора, заместителя генерального директора по экономике и финансам, 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.

тыс. руб.

Виды вознаграждений	За 2025 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения	68 218	43 257
Долгосрочные вознаграждения		

42. Условные активы и обязательства

Обществом выданы кредиторам третьих лиц поручительства, сроки исполнения по которым еще не наступили, на общую сумму по состоянию:

на 31 декабря 2025г. 272 776 036 тыс. руб.

на 31 декабря 2024г. 242 360 304 тыс. руб.

на 31 декабря 2023г. 247 158 828 тыс. руб.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с выданными поручительствами.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с результатами рассмотрения судебных исков.

43. 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.

44. Информация по сегментам.

Организация, являясь эмитентом публично размещаемых ценных бумаг (облигаций) раскрывает информацию о сегментах в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Деятельность Общества осуществляется в одном географическом регионе (Северо-Западный федеральный округ) и не диверсифицирована по видам доходов, поэтому выделение отчетных сегментов по географическому признаку не предусматривается.

За отчетный сегмент Организацией принимается выручка от продаж. Информация о показателях по отчетным сегментам раскрыта в таблицах:

За 2025 год:

тыс. руб.

Отчетные сегменты	Выручка за 2025г.	Себестоимость за 2025г.	Прибыль (+), убыток (-) за 2025г.
1	2	3	4=2-3
Доходы от участия в других организациях	12 421 413		12 421 413
Предоставление товарного знака	357 627	240 809	116 818
Услуги по привлечению кредитов	225 869	20 689	205 180
Комплексное обеспечение безопасности персональных данных	87 869	19 991	67 878
Прочие сегменты	747 37	91 294	-16 557
Итого:	13 167 515	372 783	12 794 732

За 2024 год:

тыс. руб.

Отчетные сегменты	Выручка за 2024г.	Себестоимость за 2024г.	Прибыль (+), убыток (-) за 2024г.
1	2	3	4=2-3
Доходы от участия в других организациях	10 862 422		10 862 422
Предоставление товарного знака	247 667	91 111	156 556
Услуги по привлечению кредитов	199 315	23 877	175 438
Имущественная, правовая и информационная безопасность	49 480	48 521	959
Прочие сегменты	58 312	51 914	6 398
Итого:	11 417 196	215 423	11 201 773

*- за отчетный сегмент Организацией взята выручка от оказания услуг, составляющая более 10% от общей выручки за отчетный период.

Информация об активах (в т.ч. внеоборотных) и обязательствах относящимся к отчетным сегментам в пояснениях не раскрывается, т.к. раскрытие может негативно сказаться на деятельности общества (причинить убытки).

Информация о покупателях, выручка от продаж, которым за 2025 год составляет не менее 10% общей выручки от продаж Общества за отчетный период:

Наименование покупателя (заказчика)	Наименование отчетного сегмента (-ов), к которому относится данная выручка	Общая величина выручки от продаж покупателю (заказчику), за 2025 год, тыс. руб. (без НДС)
ООО «Сэтл Строй»	Предоставление товарного знака	53 250
	Комплексное обеспечение безопасности персональных данных	15 517
	Прочие сегменты	20196
ООО «ЦРП Петербургская недвижимость»	Предоставление товарного знака	64 792
	Доходы от участия в других организациях	1 725 500

ООО «Сэтл Групп»

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

Наименование покупателя (заказчика)	Наименование отчетного сегмента (-ов), к которому относится данная выручка	Общая величина выручки от продаж покупателю (заказчику), за 2025 год, тыс. руб. (без НДС)
	Комплексное обеспечение безопасности персональных данных	19 079
	Прочие сегменты	17509

Информация о покупателях, выручка от продаж, которым за 2024 год составляет не менее 10% общей выручки от продаж Общества за отчетный период:

Наименование покупателя (заказчика)	Наименование отчетного сегмента (-ов), к которому относится данная выручка	Общая величина выручки от продаж покупателю (заказчику), за 2024 год, тыс. руб. (без НДС)
ООО «Сэтл Строй»	Предоставление товарного знака	43 000
	Имущественная, правовая и информационная безопасность	10 320
	Прочие сегменты	37 529
ООО «ЦРП Петербургская недвижимость»	Предоставление товарного знака	34 333
	Доходы от участия в других организациях	2 864 500
	Имущественная, правовая и информационная безопасность	12 030
	Прочие сегменты	14 880

45. События после отчетной даты

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

05 марта 2026г. состоялось погашение облигационного выпуска (ISIN-код RU000A105X64) в рамках Программы Биржевых облигаций 002P. Сумма выплаты составила 100% от номинальной стоимости облигаций или 5,5 млрд руб. Также в эту дату ООО «Сэтл Групп» исполнило обязательство по выплате 12-го (последнего) купонного дохода в размере 167,31 млн руб.

16 марта 2026г. Обществом размещены биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 002P-07 в количестве 5 500 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, на общую номинальную стоимость 5 500 000 тыс. руб., сроком погашения 720-й день с даты начала размещения.

19 марта 2026г. Организация исполнила обязательства в рамках оферты по облигационному выпуску серии 002P-03. Ставка ежемесячного купона установлена на уровне 17%, а объем поданных заявок составил 4,23 млрд руб. Инвесторы заявили к выкупу 35,3% от общего количества облигаций серии 002P-03, находящихся в обращении. непогашенная часть облигационного выпуска составляет 7,77 млрд руб.

Генеральный директор

«26» марта 2026г.



/Изак Ян Леонидович/

Приложение к текстовым пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Сэтл Групп" (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	42 787	(14 649)	56 285	(106)	-	(33 810)	-	-	-	-	98 956
	3а 2024 г.	8 179	(4 616)	34 608	-	-	(10 034)	-	-	-	-	42 787
в том числе:												
Программы ЭВМ	3а 2025 г.	18 700	(9 991)	8 491	-	-	(7 489)	-	-	-	-	27 191
	3а 2024 г.	8 179	(4 616)	10 521	-	-	(5 376)	-	-	-	-	18 700
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Лицензии и разрешения	3а 2025 г.	15 960	(2 664)	43 420	-	-	(22 041)	-	-	-	-	59 380
	3а 2024 г.	-	-	15 960	-	-	(2 664)	-	-	-	-	15 960
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	3а 2025 г.	8 127	(1 995)	4 374	(106)	-	(4 280)	-	-	-	-	12 395
	3а 2024 г.	-	-	8 127	-	-	(1 995)	-	-	-	-	8 127
из них исключительные права	3а 2025 г.	7 822	(1 877)	718	-	-	(3 754)	-	-	-	-	8 539
	3а 2024 г.	-	-	7 822	-	-	(1 877)	-	-	-	-	7 822

1.2. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	49 656	28 138	3 563
в том числе:			
Программы ЭВМ	8 860	8 709	3 563
из них созданные организацией	-	-	-
Лицензии и разрешения	34 676	13 297	-
из них созданные организацией	-	-	-
Другие НМА	6 120	6 132	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	851	-	-
в том числе:			
Программы ЭВМ	851	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

1.3. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	676	-	59 496	-	(218)	3 364	-
	3а 2024 г.	1 553	-	33 731	-	-	676	-
в том числе:								

Товарные знаки	3а 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1	-	-	-	1	-
Лицензии и разрешения	3а 2025 г.	-	-	46 390	-	-	(43 420)	2 970	-
	3а 2024 г.	-	-	15 960	-	-	(15 960)	-	-
Другие НМА	3а 2025 г.	125	-	5 165	-	(217)	(4 679)	394	-
	3а 2024 г.	1 553	-	6 699	-	-	(8 127)	125	-
Программы ЭВМ	3а 2025 г.	550	-	7 941	-	-	(8 491)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	11 071	-	-	(10 521)	550	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	(305)	-	-	305	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	(305)	-	-	305	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	1 072	1 424	-	2 496	-
	3а 2024 г.	1 072	-	-	1 072	-
в том числе:						
товарные знаки	3а 2025 г.	1 072	1 424	-	2 496	-
	3а 2024 г.	1 072	-	-	1 072	-

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	152 655	(107 573)	9 257	(1 326)	1 326	(18 781)	-	-	-	-	-	160 585	(125 028)
	За 2024 г.	144 186	(88 620)	8 680	(211)	183	(19 136)	-	-	-	-	-	152 655	(107 573)
в том числе:														
Офисное оборудование	За 2025 г.	137 025	(101 235)	6 148	(1 326)	1 326	(15 596)	-	-	-	-	-	141 847	(115 504)
	За 2024 г.	128 675	(85 402)	8 561	(211)	183	(16 015)	-	-	-	-	-	137 025	(101 235)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	260	(167)	3 108	-	-	(91)	-	-	-	-	-	3 368	(258)
	За 2024 г.	141	(141)	119	-	-	(25)	-	-	-	-	-	260	(167)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	15 370	(6 172)	-	-	-	(3 094)	-	-	-	-	-	15 370	(9 266)
	За 2024 г.	15 370	(3 077)	-	-	-	(3 094)	-	-	-	-	-	15 370	(6 172)

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	35 557	45 269	55 566
в том числе:			
Офисное оборудование	26 343	35 790	43 273
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 111	93	-
Другие виды основных средств	6 104	9 386	12 293

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.	-	-	9 257	-	-	(9 257)	-	-
	За 2024 г.	-	-	8 680	-	-	(8 680)	-	-

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	резерв под обесценение
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	31 469 577	-	29 564 000	(12 925 051)	-	-	(1 500 005)	-	48 108 526	(1 500 005)
	За 2024 г.	26 012 293	-	30 071 800	(24 614 516)	-	-	-	-	31 469 577	-
в том числе:											
Вклады в уставные капиталы других организаций	За 2025 г.	1 550 209	-	-	-	-	-	(5)	-	1 550 209	(5)
	За 2024 г.	1 550 209	-	-	-	-	-	-	-	1 550 209	-
вклады в имущество не связанные с увеличением уставного капитала	За 2025 г.	2 000 000	-	1 000 000	-	-	-	(1 500 000)	-	3 000 000	(1 500 000)
	За 2024 г.	-	-	2 000 000	-	-	-	-	-	2 000 000	-
Займы выданные	За 2025 г.	27 919 368	-	28 564 000	(12 925 051)	-	-	-	-	43 558 317	-
	За 2024 г.	24 462 084	-	28 071 800	(24 614 516)	-	-	-	-	27 919 368	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	17 194 706	-	1 400 000	(6 082 454)	-	-	-	-	12 512 252	-
	За 2024 г.	9 447 389	-	17 192 854	(9 445 537)	-	-	-	-	17 194 706	-
в том числе:											
Займы выданные	За 2025 г.	17 194 706	-	1 400 000	(6 082 454)	-	-	-	-	12 512 252	-
	За 2024 г.	9 447 389	-	17 192 854	(9 445 537)	-	-	-	-	17 194 706	-
Итого	За 2025 г.	48 664 283	-	30 964 000	(19 007 505)	-	-	(1 500 005)	-	60 620 778	(1 500 005)
	За 2024 г.	35 459 682	-	47 264 654	(34 060 053)	-	-	-	-	48 664 283	-

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		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	3а 2025 г.	135	-	390 512	(390 646)	-	-	X	X	-	-	-
	3а 2024 г.	135	-	231 176	(231 176)	-	-	X	X	-	135	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	135	-	23 991	(17 863)	-	-	(6 263)	-	-	-	-
	3а 2024 г.	135	-	20 101	(15 752)	-	-	(4 349)	-	-	135	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	366 520	(372 784)	-	-	6 263	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	211 075	(215 423)	-	-	4 349	-	-	-	-

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	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифици ровано	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			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	15 817 388	-	9 112 097	-	(9 271 820)	-	-	-	15 657 665	-
	3а 2024 г.	16 683 873	-	6 236 328	-	(7 104 813)	-	-	-	15 817 388	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	30 305	-	16 461	-	(26 576)	-	-	-	20 190	-
	3а 2024 г.	30 406	-	27 747	-	(27 848)	-	-	-	30 305	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	218 116	-	163 784	-	(108 656)	-	-	-	273 244	-
	3а 2024 г.	209 439	-	174 951	-	(166 273)	-	-	-	218 116	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	15 564 489	-	8 931 739	-	(9 132 110)	-	-	-	15 364 118	-
	3а 2024 г.	16 439 106	-	6 035 133	-	(6 909 750)	-	-	-	15 564 489	-
Прочая	3а 2025 г.	4 478	-	113	-	(4 478)	-	-	-	113	-
	3а 2024 г.	4 923	-	498	-	(943)	-	-	-	4 478	-

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	28 000 000	18 445 000	-	(5 500 000)	-	-	40 945 000
	3а 2024 г.	24 665 000	8 835 000	-	(5 500 000)	-	-	28 000 000
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	10 500 000	445 000	-	-	-	-	10 945 000
	3а 2024 г.	1 665 000	8 835 000	-	-	-	-	10 500 000
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	17 500 000	18 000 000	-	(5 500 000)	-	-	30 000 000
	3а 2024 г.	23 000 000	-	-	(5 500 000)	-	-	17 500 000
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	23 139 766	12 024 090	-	(12 638 105)	-	-	22 525 750
	3а 2024 г.	15 010 669	10 691 707	-	(2 562 610)	-	-	23 139 766
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	16 523	46 425	-	(15 904)	-	-	47 044
	3а 2024 г.	4 586	16 523	-	(4 586)	-	-	16 523
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	602 659	1 000 949	-	(602 659)	-	-	1 000 949
	3а 2024 г.	51	602 611	-	(3)	-	-	602 659
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	10 000 000	-	-	-	-	10 000 000
	3а 2024 г.	1 942 850	-	-	(1 942 850)	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	456 907	32 146	-	(12 329)	-	-	476 724
	3а 2024 г.	473 471	69 970	-	(86 534)	-	-	456 907
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	17 500 000	-	-	(12 000 000)	-	-	5 500 000
	3а 2024 г.	7 500 000	10 000 000	-	-	-	-	17 500 000
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	20 353	2 896	-	-	-	-	23 249
	3а 2024 г.	20 823	-	-	(470)	-	-	20 353
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	7 213	-	-	(7 213)	-	-	-
	3а 2024 г.	5 569	2 602	-	(959)	-	-	7 213
Задолженность/обязательство перед участниками по выплате дивидендов	3а 2025 г.	4 536 111	939 400	-	-	-	-	5 475 511
	3а 2024 г.	5 063 278	-	-	(527 167)	-	-	4 536 111
Прочие	3а 2025 г.	-	2 274	-	-	-	-	2 274
	3а 2024 г.	41	-	-	(41)	-	-	-

6.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	20 396	34 881	30 415	-	24 863
	За 2024 г.	18 169	27 802	25 242	333	20 396
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	20 396	34 881	30 415	-	24 863
	За 2024 г.	18 169	27 802	25 242	333	20 396

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	272 776 036	242 360 304	247 158 828
в том числе:			
Остров Сити Специализированный застройщик ООО	55 140 096	23 846 097	38 934 482
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО	39 331 019	25 900 016	17 628 067
Сэтл Развитие Специализированный застройщик ООО	32 245 889	30 923 556	-
Норд Сити Специализированный застройщик ООО	31 141 649	19 418 809	14 541 149
Сэтл Стандарт Специализированный застройщик ООО	24 438 399	10 411 135	11 640 063
Потенциал Специализированный застройщик ООО	19 744 078	-	-
Сэтл Девелопмент Специализированный застройщик ООО	16 940 398	21 041 573	15 519 762
Новый элемент Специализированный застройщик ООО	15 613 907	35 544 657	33 704 497
Сэтл Московское шоссе СЗ ООО	14 350 409	10 358 113	-
Сэтл Проект СЗ ООО	9 610 087	9 959 049	14 514 181
Сэтл Октябрьская Специализированный застройщик ООО	7 341 376	24 940 422	34 250 348
Специализированный застройщик "НеоПолис" ООО	2 417 469	2 410 111	2 310 102
Новый стиль Специализированный застройщик ООО	1 554 057	25 477 744	24 703 264
СЗ Бизнес ООО	1 398 032	1 119 852	725 737
НЗЛ ОАО	1 009 171	1 009 171	1 009 171
Сэтл Строй ООО	500 000	-	-
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО	-	-	6 270 725

Сэтл Инвест Специализированный застройщик ООО	-	-	13 702 018
Созидание Специализированный застройщик ООО	-	-	12 784 255
Сэтл Инвест ООО	-	-	2 113 744
СК Каменка ООО	-	-	2 113 514
Сэтл Строительство Специализированный застройщик ООО	-	-	693 750

8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	15 018	12 822
Затраты на оплату труда	364 103	283 438
Отчисления на социальные нужды	92 606	72 797
Амортизация	52 615	29 170
Прочие затраты	354 208	206 798
Итого по элементам	878 550	605 025
Итого расходы по обычным видам деятельности	878 550	605 025

Генеральный директор
(наименование должности)

26 марта 2026 г.



(подпись)

Изак Ян Леонидович
(расшифровка подписи)

В настоящем документе прошито 73
(семьдесят три) листа (ов), в
том числе пронумеровано 73
листа (ов)





www.ipp.spb.ru