

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Созидание»

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Созидание»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 г., отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2024 г., приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за январь - декабрь 2024 г. и отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2024 г., а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Созидание» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных

бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

***Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 (финансовой) отчетности.



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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;
- 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 (финансовой) 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;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) 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, 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.

14 февраля 2025 года

**Аудируемое лицо:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание»

(ООО «Специализированный застройщик «Созидание»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1187847000164

Место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»

(ООО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1147847543601

Место нахождения: г. Санкт-Петербург

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

Основной регистрационный номер записи о внесении сведений в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11906110811

Руководитель департамента аудита

Петрова Елена Петровна (по доверенности № 2/Д от 01.01.2024)

квалификационный аттестат аудитора № 03 – 000011

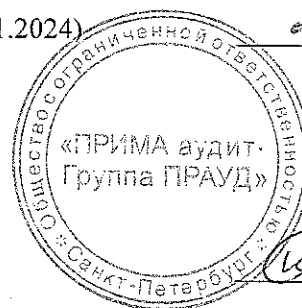
ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Романова Юлия Геннадьевна

квалификационный аттестат аудитора № K030494

ОРНЗ 22006051773



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

|                                                                                                    |                                                                                     |                          |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| Организация                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание" | Форма по ОКУД            | 0710001       |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                          |                                                                                     | Дата (число, месяц, год) | 31 12 2024    |
| Вид экономической деятельности                                                                     | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика                         | по ОКПО                  | 22983397      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности                                                | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность                    | ИНН                      | 7810718995    |
| Единица измерения: в тыс. рублей                                                                   |                                                                                     | по ОКВЭД 2               | 71.12.2       |
| Местонахождение (адрес)                                                                            | 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 516    | по ОКОПФ / ОКФС          | 12300 16      |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту                                             | <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ                 | по ОКЕИ                  | 384           |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора | ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД                                                      |                          |               |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора         |                                                                                     | ИНН                      | 7816009025    |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора    |                                                                                     | ОГРН/ОГРНИП              | 1147847543601 |

| Пояснения | Наименование показателя                                               | Код   | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                                          |       |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                         |       |                       |                       |                       |
| 1.1       | Нематериальные активы                                                 | 1110  | -                     | 1 748                 | 5 677                 |
|           | в том числе:                                                          |       |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы в организации                                   | 11101 | -                     | 1 698                 | 5 627                 |
|           | Приобретение нематериальных активов                                   | 11102 | -                     | 50                    | 50                    |
|           | Результаты исследований и разработок                                  | 1120  | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                                       | 1130  | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                                         | 1140  | -                     | -                     | -                     |
| 2.1       | Основные средства                                                     | 1150  | 1 214                 | 4 581                 | 6 217                 |
|           | в том числе:                                                          |       |                       |                       |                       |
|           | Основные средства в организации                                       | 11501 | 1 214                 | 4 581                 | 4 577                 |
| 2.2       | Приобретение объектов основных средств                                | 11502 | -                     | -                     | 1 640                 |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                             | 1160  | -                     | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения                                                   | 1170  | -                     | -                     | -                     |
|           | Отложенные налоговые активы                                           | 1180  | 549 485               | 683 372               | 584 355               |
|           | Прочие внеоборотные активы                                            | 1190  | 93                    | 6 413                 | 11 543                |
|           | в том числе:                                                          |       |                       |                       |                       |
|           | Расходы будущих периодов                                              | 11901 | 93                    | 6 413                 | 11 543                |
|           | Итого по разделу I                                                    | 1100  | 550 792               | 696 114               | 607 792               |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                           |       |                       |                       |                       |
| 4.1       | Запасы                                                                | 1210  | 15 906 246            | 20 864 111            | 26 678 898            |
|           | в том числе:                                                          |       |                       |                       |                       |
|           | Долгосрочные                                                          | 12101 | -                     | 5 661 483             | 2 203 388             |
|           | Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам | 12102 | -                     | 5 661 483             | 2 203 388             |
|           | Краткосрочные                                                         | 12103 | 7 057 460             | 8 987 502             | 16 479 508            |

|     |                                                                                                    |       |            |            |            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|------------|
|     | Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам                              | 12104 | 7 057 460  | 8 987 502  | 16 479 508 |
|     | Готовая продукция                                                                                  | 12105 | 6 713 712  | 1 802 652  | 911 067    |
|     | Основное производство                                                                              | 12106 | 1 579 126  | 678 406    | 102 858    |
|     | Земельные участки под строительство                                                                | 12107 | 555 948    | 3 734 068  | 6 982 077  |
|     | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                                          | 1220  | 796        | 219 066    | 19 409     |
|     | в том числе:                                                                                       |       |            |            |            |
|     | НДС по приобретенным ОС                                                                            | 12201 | -          | 2          | -          |
|     | НДС по приобретенным НМА                                                                           | 12202 | -          | -          | -          |
|     | НДС по приобретенным материально-производственным запасам                                          | 12203 | 6          | 5          | 12         |
|     | НДС по приобретенным услугам                                                                       | 12204 | 790        | 219 059    | 9 060      |
| 5.1 | Дебиторская задолженность                                                                          | 1230  | 3 670 638  | 13 860 099 | 9 710 814  |
|     | в том числе:                                                                                       |       |            |            |            |
|     | Долгосрочные:                                                                                      | 12301 | -          | 11 225 769 | 4 993 412  |
|     | Расчеты с дольщиками                                                                               | 12302 | -          | 11 225 769 | 4 993 412  |
|     | Краткосрочные:                                                                                     | 12303 | 3 670 638  | 2 634 330  | 4 717 402  |
|     | Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам                                  | 12304 | 223        | -          | 63         |
|     | Расчеты с дольщиками                                                                               | 12305 | 1 095 755  | 1 792 272  | 3 575 992  |
|     | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                                              | 12306 | 617 121    | 399 501    | 1 000 232  |
|     | Расчеты с покупателями и заказчиками                                                               | 12307 | 118 836    | 112 929    | 17 021     |
|     | Расчеты по налогам и сборам                                                                        | 12308 | 338 600    | 239 037    | 26 987     |
|     | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                                         | 12309 | 1 500 103  | 90 591     | 97 107     |
|     | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                                         | 1240  | -          | -          | -          |
|     | в том числе:                                                                                       |       |            |            |            |
|     | Денежные средства и денежные эквиваленты                                                           | 1250  | 156 977    | 439 961    | 1 017 479  |
|     | Прочие оборотные активы                                                                            | 1260  | 1 073 794  | 1 896 917  | 1 920 707  |
|     | в том числе:                                                                                       |       |            |            |            |
|     | Расходы будущих периодов                                                                           | 12601 | 390        | 5 987      | 5 135      |
|     | Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка | 12602 | 1 073 404  | 1 890 930  | 1 915 572  |
|     | Итого по разделу II                                                                                | 1200  | 20 808 451 | 37 280 154 | 39 347 307 |
|     | <b>БАЛАНС</b>                                                                                      | 1600  | 21 359 243 | 37 976 268 | 39 955 099 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                | Код   | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                          |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                                          |       |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310  | 20 000                   | 20 000                   | 20 000                   |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320  | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                        | 1340  | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350  | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                      | 1360  | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370  | 3 922 271                | 4 424 727                | 1 600 239                |
|           | Итого по разделу III                                                   | 1300  | 3 942 271                | 4 444 727                | 1 620 239                |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
| 5.3       | Заемные средства                                                       | 1410  | 1 710 000                | 10 005 730               | 4 036 142                |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты                                                   | 14101 | -                        | 8 564 772                | 3 338 342                |
|           | Долгосрочные займы                                                     | 14102 | 1 710 000                | 1 440 958                | 697 800                  |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420  | 162 167                  | 436 064                  | 483 391                  |
|           | Оценочные обязательства                                                | 1430  | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства                                                   | 1450  | -                        | 11 225 769               | 4 993 412                |
| 5.3       | Обязательства перед дольщиками                                         | 14501 | -                        | 11 225 769               | 4 993 412                |
|           | Итого по разделу IV                                                    | 1400  | 1 872 167                | 21 667 563               | 9 512 945                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                       | 1510  | 8 536                    | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Проценты по долгосрочным займам                                        | 15101 | 8 536                    | -                        | -                        |
| 5.3       | Кредиторская задолженность                                             | 1520  | 4 624 779                | 7 166 795                | 8 864 803                |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 15201 | 1 079 372                | 4 148 313                | 6 859 747                |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                   | 15202 | 219 981                  | 819 480                  | 191 726                  |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                            | 15203 | 30 459                   | 7 453                    | 20 278                   |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                       | 15204 | 285                      | 438                      | -                        |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда                                   | 15205 | 511                      | 525                      | -                        |
|           | Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов              | 15206 | 10 864                   | 258 974                  | 864 915                  |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                             | 15207 | 3 283 307                | 1 931 612                | 928 137                  |
|           | Доходы будущих периодов                                                | 1530  | -                        | -                        | -                        |
| 7         | Оценочные обязательства                                                | 1540  | 486 757                  | 599 235                  | 872 211                  |
|           | Оценочные обязательства по вознаграждениям работников                  | 15401 | 763                      | 695                      | 1 479                    |
|           | Резервы предстоящих расходов прочие                                    | 15402 | 485 994                  | 598 540                  | 870 732                  |
| 5.3       | Прочие обязательства                                                   | 1550  | 10 424 733               | 4 097 948                | 19 084 901               |
|           | Обязательства перед дольщиками                                         | 15501 | 10 424 733               | 4 097 948                | 19 084 901               |
|           | Итого по разделу V                                                     | 1500  | 15 544 805               | 11 863 978               | 28 821 915               |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                          | 1700  | 21 359 243               | 37 976 268               | 39 955 099               |

Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

|            |    |      |
|------------|----|------|
| Коды       |    |      |
| 0710002    |    |      |
| 31         | 12 | 2024 |
| 22983397   |    |      |
| 7810718995 |    |      |
| 71.12.2    |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код   | За Январь - Декабрь 2024 г. | За Январь - Декабрь 2023 г. |
|-----------|-----------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                 | 2110  | 7 152 121                   | 12 183 541                  |
| 6         | Себестоимость продаж                    | 2120  | (4 701 188)                 | (4 962 550)                 |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100  | 2 450 933                   | 7 220 991                   |
| 6         | Коммерческие расходы                    | 2210  | (423 911)                   | (798 191)                   |
| 6         | Управленческие расходы                  | 2220  | (59 993)                    | (39 030)                    |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200  | 1 967 029                   | 6 383 770                   |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310  | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                    | 2320  | 13 787                      | 27 737                      |
|           | Проценты к уплате                       | 2330  | (197 337)                   | (4 715)                     |
|           | Прочие доходы                           | 2340  | 315 740                     | 136 768                     |
|           | в том числе:                            |       |                             |                             |
|           | Излишки при инвентаризации              | 23427 | -                           | -                           |
|           | Прочие расходы                          | 2350  | (1 414 708)                 | (712 133)                   |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300  | 684 511                     | 5 831 427                   |
|           | Налог на прибыль                        | 2410  | (1 186 966)                 | (506 867)                   |
|           | в том числе:                            |       |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411  | (1 326 977)                 | (653 193)                   |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412  | 140 010                     | 146 326                     |
|           | Прочее                                  | 2460  | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400  | (502 455)                   | 5 324 560                   |



| Пояснения | Наименование показателя                                                                         | Код  | За Январь - Декабрь<br>2024 г. | За Январь - Декабрь<br>2023 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода   | 2510 | -                              | -                              |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                   | 2520 | -                              | -                              |
|           | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | -                              | -                              |
|           | Совокупный финансовый результат периода                                                         | 2500 | (502 455)                      | 5 324 560                      |
|           | Справочно                                                                                       |      |                                |                                |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию                                                               | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                                                          | 2910 | -                              | -                              |

Руководитель

(подпись)

Еременко Илья  
Анатолевич

(расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.

# Отчет об изменении капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

| Коды       |    |      |     |
|------------|----|------|-----|
| 0710004    |    |      |     |
| 31         | 12 | 2024 |     |
| 22983397   |    |      |     |
| 7810718995 |    |      |     |
| 71.12.2    |    |      |     |
| 12300      | 16 |      | 384 |

форма по ОК04

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"

по ОКПО

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОК0ПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого       |
|-------------------------------------------------------------|------|------------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г.                     | 3100 | 20 000           | -                                           | -                  | -                 | 1 600 239                                    | 1 620 239   |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -                                           | -                  | -                 | 5 324 560                                    | 5 324 560   |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |             |
| чистая прибыль                                              | 3211 | X                | X                                           | X                  | X                 | 5 324 560                                    | 5 324 560   |
| переоценка имущества                                        | 3212 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | X           |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -                                           | -                  | -                 | (2 500 072)                                  | (2 500 072) |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |             |
| убыток                                                      | 3221 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                            | -           |
| переоценка имущества                                        | 3222 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| дивиденды                                                   | 3227 | X                | X                                           | X                  | X                 | (2 500 000)                                  | (2 500 000) |

|                                                                              |      |   |   |   |   |   |   |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|---|---|---|---|---|---|------|------|
| корректировки в связи с переходом на<br>ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" | 3228 | - | - | - | - | - | - | (72) | (72) |
|------------------------------------------------------------------------------|------|---|---|---|---|---|---|------|------|

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого     |
|-------------------------------------------------------------|------|------------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------|
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | X                | X                                           | -                  | -                 | -                                            | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | X                | X                                           | X                  | -                 | -                                            | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г.                     | 3200 | 20 000           | -                                           | -                  | -                 | 4 424 727                                    | 4 444 727 |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -         |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |           |
| чистая прибыль                                              | 3311 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                            | -         |
| переоценка имущества                                        | 3312 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -                                           | -                  | X                 | X                                            | X         |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -                                           | -                  | -                 | (502 456)                                    | (502 456) |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |           |
| убыток                                                      | 3321 | X                | X                                           | X                  | X                 | (502 456)                                    | (502 456) |
| переоценка имущества                                        | 3322 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3325 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3326 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -         |
| дивиденды                                                   | 3327 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                            | -         |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X                                           | -                  | -                 | -                                            | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X                                           | X                  | -                 | -                                            | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2024 г.                     | 3300 | 20 000           | -                                           | -                  | -                 | 3 922 271                                    | 3 942 271 |

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

| Наименование показателя                       | Код  | На 31 декабря 2022 г. | Изменения капитала за 2023 г.   |                       | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------------------------------------------|------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                               |      |                       | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                        |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3400 | 1 620 239             | 5 324 560                       | (2 500 000)           | 4 444 799             |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3410 | -                     | -                               | (72)                  | (72)                  |
| исправлением ошибок                           | 3420 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3500 | 1 620 239             | 5 324 560                       | (2 500 072)           | 4 444 727             |
| в том числе:                                  |      |                       |                                 |                       |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3401 | 1 600 239             | 5 324 560                       | (2 500 000)           | 4 424 799             |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3411 | -                     | -                               | (72)                  | (72)                  |
| исправлением ошибок                           | 3421 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3501 | 1 600 239             | 5 324 560                       | (2 500 072)           | 4 424 727             |
| по другим статьям капитала                    |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3402 | 20 000                | -                               | -                     | 20 000                |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3412 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3422 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3502 | 20 000                | -                               | -                     | 20 000                |

| 3. Чистые активы        |      |                       |                       |                       |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
| Чистые активы           | 3600 | 3 942 271             | 4 444 727             | 1 620 239             |

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Еременко Илья  
 Анатольевич  
 (расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Созидание"** Форма по ОКУД **0710005**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) **31 12 2024**  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКПО **22983397**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКВЭД 2 **71.12.2**  
 Единица измерения: **в тыс. рублей** по ОКОПФ / ОКФС **12300 16**  
 по ОКЕИ **384**

| Наименование показателя                                                                                                             | Код  | За Январь - Декабрь 2024 г. | За Январь - Декабрь 2023 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                                                                          |      |                             |                             |
| Поступления - всего                                                                                                                 | 4110 | 19 633 965                  | 10 073 662                  |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг                                                                                        | 4111 | 5 603 320                   | 7 399 601                   |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                                          | 4112 | -                           | -                           |
| от перепродажи финансовых вложений                                                                                                  | 4113 | -                           | -                           |
| поступления по договорам ДДУ                                                                                                        | 4114 | 13 922 968                  | 2 565 188                   |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4119 | 107 677                     | 108 873                     |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4120 | (11 386 673)                | (13 544 250)                |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги                                                                       | 4121 | (7 816 492)                 | (12 284 449)                |
| в связи с оплатой труда работников                                                                                                  | 4122 | (20 923)                    | (20 176)                    |
| процентов по долговым обязательствам                                                                                                | 4123 | (569 413)                   | (319 788)                   |
| налога на прибыль организаций                                                                                                       | 4124 | (1 434 674)                 | (866 855)                   |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4129 | (1 545 171)                 | (52 982)                    |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций                                                                                         | 4100 | 8 247 292                   | (3 470 588)                 |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                   |      |                             |                             |
| Поступления - всего                                                                                                                 | 4210 | 13 564                      | 27 800                      |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)                                                                         | 4211 | -                           | -                           |
| от продажи акций других организаций (долей участия)                                                                                 | 4212 | -                           | -                           |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | -                           | -                           |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | 13 564                      | 27 800                      |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4220 | -                           | -                           |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                           | -                           |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)                                                                    | 4222 | -                           | -                           |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | -                           | -                           |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                 | 4224 | -                           | -                           |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4229 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций                                                                                  | 4200 | 13 564                      | 27 800                      |

| Наименование показателя                                                                                                   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2024 г. | За Январь - Декабрь<br>2023 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                             |      |                                |                                |
| Поступления - всего                                                                                                       | 4310 | -                              | 5 969 588                      |
| в том числе:                                                                                                              |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов                                                                                               | 4311 | -                              | 5 969 588                      |
| денежных вкладов собственников (участников)                                                                               | 4312 | -                              | -                              |
| от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                                | 4313 | -                              | -                              |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.                                                       | 4314 | -                              | -                              |
| прочие поступления                                                                                                        | 4319 | -                              | -                              |
| Платежи - всего                                                                                                           | 4320 | (8 543 840)                    | (3 104 318)                    |
| в том числе:                                                                                                              |      |                                |                                |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | -                              | -                              |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                         | 4322 | (248 110)                      | (3 104 318)                    |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                         | 4323 | (8 295 730)                    | -                              |
| прочие платежи                                                                                                            | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций                                                                            | 4300 | (8 543 840)                    | 2 865 270                      |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период                                                                                | 4400 | (282 984)                      | (577 518)                      |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода                                              | 4450 | 439 961                        | 1 017 479                      |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода                                               | 4500 | 156 977                        | 439 961                        |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю                                                  | 4490 | -                              | -                              |

Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.



**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**  
**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                   | 5120 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:            |      |                       |                       |                       |
|                         | 5121 | -                     | -                     | -                     |

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                   | 5130 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:            | 5131 | -                     | -                     | -                     |

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

| Наименование показателя | Код  | Период    | На начало года           |                                       | Поступило | Изменения за период      |                                       |                                                 | На конец периода         |                                       |
|-------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
|                         |      |           | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |           | Выбыло                   |                                       | часть стоимости, списанная на расходы за период | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |
|                         |      |           |                          |                                       |           | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |                                                 |                          |                                       |
| НИОКР - всего           | 5140 | за 2024г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                               | -                        | -                                     |
|                         | 5150 | за 2023г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                               | -                        | -                                     |
| в том числе:            | 5141 | за 2024г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                               | -                        | -                                     |
|                         | 5151 | за 2023г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                               | -                        | -                                     |

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

| Наименование показателя                                               | Код  | Период    | На начало года | Изменения за период |                                                        |                                                             | На конец периода |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------------|---------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                       |      |           |                | затраты за период   | списано затрат как не давших положительного результата | принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР |                  |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего          | 5160 | за 2024г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5170 | за 2023г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| в том числе:                                                          | 5161 | за 2024г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5171 | за 2023г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5180 | за 2024г. | 50             | -                   | (50)                                                   | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5190 | за 2023г. | 50             | -                   | -                                                      | -                                                           | 50               |
| в том числе:                                                          | 5181 | за 2024г. | 50             | -                   | (50)                                                   | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5191 | за 2023г. | 50             | -                   | -                                                      | -                                                           | 50               |
| Товарный знак                                                         |      |           |                |                     |                                                        |                                                             |                  |

## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя                                                         | Код  | Период    | На начало года           |                                                 | Изменения за период |                          |                                                 |                       |                       | Переоценка               |                         | На конец периода         |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                 |      |           | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило           | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | начислено амортизации | убыток от обесценения | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
|                                                                                 |      |           |                          |                                                 |                     |                          |                                                 |                       |                       |                          |                         |                          |                                                 |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2024г. | 12 061                   | (7 480)                                         | 794                 | (8 949)                  | 6 778                                           | (1 990)               | -                     | -                        | -                       | 3 906                    | (2 692)                                         |
|                                                                                 | 5210 | за 2023г. | 8 174                    | (3 597)                                         | 3 867               | -                        | -                                               | (3 883)               | -                     | -                        | -                       | 12 061                   | (7 480)                                         |
| в том числе:<br>Сооружения                                                      | 5201 | за 2024г. | 8 949                    | (6 002)                                         | -                   | (8 949)                  | 6 778                                           | (776)                 | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |
|                                                                                 | 5211 | за 2023г. | 5 749                    | (3 089)                                         | 3 200               | -                        | -                                               | (2 913)               | -                     | -                        | -                       | 8 949                    | (6 002)                                         |
| Оборудование                                                                    | 5202 | за 2024г. | 3 112                    | (1 478)                                         | 794                 | -                        | -                                               | (1 214)               | -                     | -                        | -                       | 3 906                    | (2 692)                                         |
|                                                                                 | 5212 | за 2023г. | 2 425                    | (508)                                           | 687                 | -                        | -                                               | (970)                 | -                     | -                        | -                       | 3 112                    | (1 478)                                         |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего              | 5220 | за 2024г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |
|                                                                                 | 5230 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |
| в том числе:                                                                    | 5221 | за 2024г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |
|                                                                                 | 5231 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -                                               |

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя                                                                                                                      | Код  | Период    | На начало года | Изменения за период |         |                                                                     | На конец периода |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------------|---------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                              |      |           |                | затраты за период   | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость |                  |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего<br>в том числе:<br>Здания | 5240 | за 2024г. | -              | 794                 | -       | (794)                                                               | -                |
|                                                                                                                                              | 5250 | за 2023г. | 1 640          | 687                 | (1 640) | (687)                                                               | -                |
|                                                                                                                                              | 5241 | за 2024г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                                              | 5251 | за 2023г. | 1 640          | -                   | (1 640) | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                                              | 5242 | за 2024г. | -              | 794                 | -       | (794)                                                               | -                |
| Оборудование                                                                                                                                 | 5252 | за 2023г. | -              | 687                 | -       | (687)                                                               | -                |

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

| Наименование показателя                                                                                      | Код  | за 2024г. | за 2023г. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | -         | 3 200     |
| в том числе:<br>Сборно-разборный административно бытовой модульный комплекс                                  | 5261 | -         | 3 200     |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:                    | 5270 | -         | -         |
| в том числе:                                                                                                 | 5271 | -         | -         |

## 2.4. Иное использование основных средств

| Наименование показателя                                                                                                     | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе                                                                | 5280 | -                     | -                     | -                     |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом                                                               | 5281 | -                     | -                     | -                     |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе                                                                | 5282 | -                     | -                     | -                     |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом                                                               | 5283 | 15 680                | 15 680                | 622 596               |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | -                     | -                     | -                     |
| Основные средства, переведенные на консервацию                                                                              | 5285 | -                     | -                     | -                     |
| Иное использование основных средств (залог и др.)                                                                           | 5286 | -                     | -                     | -                     |
| Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств                                                                      | 5287 | -                     | -                     | -                     |
|                                                                                                                             | 5288 | -                     | -                     | -                     |

## 3. Финансовые вложения

## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя     | Код  | Период    | На начало года           |                           | Изменения за период |                          |                           |                                                                                  | На конец периода                                    |                          |                           |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                             |      |           | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило           | выбыло (погашено)        |                           | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                             |      |           |                          |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |                                                                                  |                                                     |                          |                           |
| Долгосрочные - всего        | 5301 | за 2024г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5311 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
| в том числе:                | 5302 | за 2024г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5312 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
| Краткосрочные - всего       | 5305 | за 2024г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5315 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
| в том числе:                | 5306 | за 2024г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5316 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
| Финансовых вложений - ИТОГО | 5300 | за 2024г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5310 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя                                                  | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|--------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего                        | 5320 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                                             |      |                       |                       |                       |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме<br>продажи) - всего | 5321 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                                             |      |                       |                       |                       |
| Иное использование финансовых вложений                                   | 5325 | -                     | -                     | -                     |
|                                                                          | 5326 | -                     | -                     | -                     |
|                                                                          | 5329 | -                     | -                     | -                     |



# 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя                                   | Код  | Период    | На начало года |                                         |                      | Изменения за период   |                |                               |                               |                                            | На конец периода |                                         |                      |
|-----------------------------------------------------------|------|-----------|----------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------------|
|                                                           |      |           | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | выбыло         |                               | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (выдачей) | себе-стоимость   | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
|                                                           |      |           |                |                                         |                      |                       | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости |                               |                                            |                  |                                         |                      |
| Запасы - всего                                            | 5400 | за 2024г. | 21 868 556     | (1 004 445)                             | 20 864 111           | 2 672 512             | (7 313 197)    | 994 558                       | (1 311 738)                   | X                                          | 17 227 871       | (1 321 625)                             | 15 906 246           |
|                                                           | 5420 | за 2023г. | 27 437 715     | (758 817)                               | 26 678 898           | 2 925 534             | (8 494 693)    | -                             | (245 628)                     | X                                          | 21 868 556       | (1 004 445)                             | 20 864 111           |
| в том числе:                                              |      |           |                |                                         |                      |                       |                |                               |                               |                                            |                  |                                         |                      |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности            | 5401 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | 4 245                 | (3 698)        | -                             | -                             | (547)                                      | -                | -                                       | -                    |
|                                                           | 5421 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | 1 039                 | (107)          | -                             | -                             | (952)                                      | -                | -                                       | -                    |
| Готовая продукция                                         | 5402 | за 2024г. | 1 903 371      | (100 719)                               | 1 802 652            | -                     | (3 794 801)    | 95 399                        | (499 368)                     | 9 109 830                                  | 7 218 400        | (504 688)                               | 6 713 712            |
|                                                           | 5422 | за 2023г. | 938 070        | (27 003)                                | 911 067              | 278                   | (3 466 745)    | -                             | (73 716)                      | 4 431 768                                  | 1 903 371        | (100 719)                               | 1 802 652            |
| Товары для перепродажи                                    | 5403 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -              | -                             | -                             | -                                          | -                | -                                       | -                    |
|                                                           | 5423 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -              | -                             | -                             | -                                          | -                | -                                       | -                    |
| Товары и готовая продукция отгруженные                    | 5404 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -              | -                             | -                             | -                                          | -                | -                                       | -                    |
|                                                           | 5424 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -              | -                             | -                             | -                                          | -                | -                                       | -                    |
| Затраты в незавершенном производстве                      | 5405 | за 2024г. | 678 406        | -                                       | 678 406              | 1 858 309             | -              | -                             | -                             | (957 589)                                  | 1 579 126        | -                                       | 1 579 126            |
|                                                           | 5425 | за 2023г. | 102 858        | -                                       | 102 858              | 1 002 937             | -              | -                             | -                             | (427 389)                                  | 678 406          | -                                       | 678 406              |
| Прочие запасы и затраты                                   | 5406 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | 423 723               | (423 911)      | -                             | -                             | 188                                        | -                | -                                       | -                    |
|                                                           | 5426 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | 798 191               | (798 191)      | -                             | -                             | -                                          | -                | -                                       | -                    |
| Затраты по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам | 5407 | за 2024г. | 14 554 952     | (903 726)                               | 13 651 226           | -                     | (3 089 236)    | 899 159                       | (812 370)                     | (3 846 437)                                | 7 619 279        | (816 937)                               | 6 802 342            |
|                                                           | 5427 | за 2023г. | 18 163 815     | (731 814)                               | 17 432 001           | -                     | (4 229 650)    | -                             | (171 912)                     | 620 787                                    | 14 554 952       | (903 726)                               | 13 651 226           |
| Земельные участки                                         | 5408 | за 2024г. | 3 734 068      | -                                       | 3 734 068            | -                     | (1 551)        | -                             | -                             | (3 176 569)                                | 555 948          | -                                       | 555 948              |
|                                                           | 5428 | за 2023г. | 6 982 077      | -                                       | 6 982 077            | 169 108               | -              | -                             | -                             | (3 417 117)                                | 3 734 068        | -                                       | 3 734 068            |
| НДС по затратам на строительство                          | 5409 | за 2024г. | 997 759        | -                                       | 997 759              | 386 235               | -              | -                             | -                             | (1 128 876)                                | 255 118          | -                                       | 255 118              |
|                                                           | 5429 | за 2023г. | 1 250 895      | -                                       | 1 250 895            | 953 951               | -              | -                             | -                             | (1 207 097)                                | 997 759          | -                                       | 997 759              |

## 4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя                                                   | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего                            | 5440 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                                              |      |                       |                       |                       |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего                          | 5441 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                                              | 5445 | -                     | 9 602 862             | 5 793 688             |
| Земельные участки                                                         |      |                       |                       |                       |
| Затраты по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам                 | 5446 | -                     | 3 277 459             | 3 494 561             |
| Затраты в незавершенном производстве (расходы на строительство ДОО и СОШ) | 5447 | -                     | 5 659 713             | 2 200 191             |
|                                                                           | 5448 | -                     | 865 690               | 98 917                |

# 5. Дебиторская и кредиторская задолженность 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя                         | Код          | Период    | На начало года                |                                         | Изменения за период                                                   |                                                  |              |                                  |                        |                                                     |                                                     | На конец периода              |                                         |         |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|---------|
|                                                 |              |           | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | поступление                                                           |                                                  | выбыло       |                                  |                        | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |         |
|                                                 |              |           |                               |                                         | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение    | списание на финансовый результат | восстановление резерва |                                                     |                                                     |                               |                                         |         |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего  | 5501         | за 2024г. | 11 225 769                    | -                                       | -                                                                     | -                                                | (10 130 014) | -                                | -                      | (1 095 755)                                         | -                                                   | -                             | -                                       | -       |
|                                                 | 5521         | за 2023г. | 4 993 412                     | -                                       | 6 232 357                                                             | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | 11 225 769                              | -       |
|                                                 | 5502         | за 2024г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       | -       |
|                                                 | 5522         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       | -       |
|                                                 | 5503         | за 2024г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       | -       |
|                                                 | 5523         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       | -       |
|                                                 | 5504         | за 2024г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       | -       |
|                                                 | 5524         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       | -       |
| Расчеты с должниками                            | 5505         | за 2024г. | 11 225 769                    | -                                       | -                                                                     | -                                                | (10 130 014) | -                                | -                      | (1 095 755)                                         | X                                                   | X                             | -                                       | -       |
|                                                 | 5525         | за 2023г. | 4 993 412                     | -                                       | 6 232 357                                                             | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | X                                                   | X                             | 11 225 769                              | -       |
|                                                 | 5510         | за 2024г. | 2 635 882                     | (1 552)                                 | 1 732 864                                                             | -                                                | (1 792 272)  | (1 491)                          | 1 452                  | 1 095 755                                           | -                                                   | -                             | 3 670 738                               | (100)   |
|                                                 | 5530         | за 2023г. | 4 718 954                     | (1 552)                                 | 298 052                                                               | 3 390                                            | (2 369 049)  | (15 465)                         | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | 2 635 882                               | (1 552) |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | в том числе: |           |                               |                                         |                                                                       |                                                  |              |                                  |                        |                                                     |                                                     |                               |                                         |         |
|                                                 | 5511         | за 2024г. | 112 929                       | -                                       | 5 907                                                                 | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | 118 836                                 | -       |
|                                                 | 5531         | за 2023г. | 17 021                        | -                                       | 95 908                                                                | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | 112 929                                 | -       |
|                                                 | 5512         | за 2024г. | 401 053                       | (1 552)                                 | 217 659                                                               | -                                                | -            | (1 491)                          | 1 452                  | -                                                   | -                                                   | -                             | 617 221                                 | (100)   |
|                                                 | 5532         | за 2023г. | 1 001 784                     | (1 552)                                 | -                                                                     | -                                                | (585 266)    | (15 465)                         | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | 401 053                                 | (1 552) |
|                                                 | 5513         | за 2024г. | 329 628                       | -                                       | 1 509 075                                                             | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | 1 838 703                               | -       |
|                                                 | 5533         | за 2023г. | 124 094                       | -                                       | 202 144                                                               | 3 390                                            | -            | -                                | -                      | -                                                   | -                                                   | -                             | 329 628                                 | -       |
|                                                 | 5514         | за 2024г. | 1 792 272                     | -                                       | -                                                                     | -                                                | (1 792 272)  | -                                | -                      | 1 095 755                                           | X                                                   | X                             | 1 095 755                               | -       |
| Расчеты с должниками                            | 5534         | за 2023г. | 3 575 992                     | -                                       | -                                                                     | -                                                | (1 783 720)  | -                                | -                      | -                                                   | X                                                   | X                             | 1 792 272                               | -       |
|                                                 | 5515         | за 2024г. | -                             | -                                       | 223                                                                   | -                                                | -            | -                                | -                      | -                                                   | X                                                   | X                             | 223                                     | -       |
|                                                 | 5535         | за 2023г. | 63                            | -                                       | -                                                                     | -                                                | (63)         | -                                | -                      | -                                                   | X                                                   | X                             | -                                       | -       |
|                                                 | 5500         | за 2024г. | 13 861 651                    | (1 552)                                 | 1 732 864                                                             | -                                                | (11 922 286) | (1 491)                          | 1 452                  | X                                                   | -                                                   | -                             | 3 670 738                               | (100)   |
| Итого                                           | 5520         | за 2023г. | 9 712 366                     | (1 552)                                 | 6 530 409                                                             | 3 390                                            | (2 369 049)  | (15 465)                         | -                      | X                                                   | -                                                   | 13 861 651                    | (1 552)                                 |         |

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя                                                      | Код  | На 31 декабря 2024 г.         |                      | На 31 декабря 2023 г.         |                      | На 31 декабря 2022 г.         |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
|                                                                              |      | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего                                                                        |      | 100                           | -                    | 1 552                         | -                    | 1 552                         | -                    |
| в том числе:                                                                 |      |                               |                      |                               |                      |                               |                      |
| расчеты с покупателями и заказчиками                                         | 5540 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5541 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |
| прочая                                                                       | 5542 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |
|                                                                              | 5543 | 100                           | -                    | 1 552                         | -                    | 1 552                         | -                    |
|                                                                              | 5544 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя                          | Код  | Период    | Остаток на начало года | Изменения за период                                                   |                                                  |              |                                  | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | Остаток на конец периода |
|--------------------------------------------------|------|-----------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                  |      |           |                        | поступление                                                           | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение    | списание на финансовый результат |                                                     |                                                     |                          |
|                                                  |      |           |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) |                                                  |              |                                  |                                                     |                                                     |                          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего  | 5551 | за 2024г. | 21 231 499             | 269 042                                                               | -                                                | -            | -                                | (11 225 769)                                        | -                                                   | 1 710 000                |
| в том числе:                                     | 5571 | за 2023г. | 9 029 554              | 12 201 945                                                            | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 21 231 499               |
| кредиты                                          | 5552 | за 2024г. | 8 564 772              | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | -                        |
|                                                  | 5572 | за 2023г. | 3 338 342              | 5 226 430                                                             | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | -                        |
| займы                                            | 5553 | за 2024г. | 1 440 958              | 269 042                                                               | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 8 564 772                |
|                                                  | 5573 | за 2023г. | 697 800                | 743 158                                                               | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 1 710 000                |
| прочая                                           | 5554 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 1 440 958                |
|                                                  | 5574 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | -                        |
| Обязательства перед долевыми                     | 5555 | за 2024г. | 11 225 769             | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | (11 225 769)                                        | X                                                   | -                        |
|                                                  | 5575 | за 2023г. | 4 993 412              | 6 232 357                                                             | -                                                | -            | -                                | -                                                   | X                                                   | -                        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2024г. | 11 284 743             | 1 374 701                                                             | 9 199                                            | (8 815 893)  | (471)                            | 11 225 769                                          | X                                                   | 11 225 769               |
| в том числе:                                     | 5580 | за 2023г. | 27 949 704             | 1 632 124                                                             | 58                                               | (18 317 153) | -                                | -                                                   | -                                                   | 15 058 048               |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 5561 | за 2024г. | 4 148 313              | -                                                                     | 590                                              | (3 069 060)  | (471)                            | -                                                   | -                                                   | 11 264 743               |
|                                                  | 5581 | за 2023г. | 6 859 747              | -                                                                     | -                                                | (2 711 434)  | -                                | -                                                   | -                                                   | 1 079 372                |
| авансы полученные                                | 5562 | за 2024г. | 819 480                | -                                                                     | 73                                               | (599 572)    | -                                | -                                                   | -                                                   | 4 148 313                |
|                                                  | 5582 | за 2023г. | 191 726                | 627 686                                                               | 68                                               | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 219 981                  |
| расчеты по налогам и взносам                     | 5563 | за 2024г. | 7 453                  | 23 006                                                                | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 819 480                  |
|                                                  | 5583 | за 2023г. | 20 278                 | -                                                                     | -                                                | (12 825)     | -                                | -                                                   | -                                                   | 30 459                   |
| кредиты                                          | 5564 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 7 453                    |
|                                                  | 5584 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | -                        |
| займы                                            | 5565 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 8 536                                            | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | -                        |
|                                                  | 5585 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 8 536                    |
| прочая                                           | 5566 | за 2024г. | 1 931 612              | 1 361 695                                                             | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 3 283 307                |
|                                                  | 5586 | за 2023г. | 928 137                | 1 003 475                                                             | -                                                | -            | -                                | -                                                   | -                                                   | 1 931 612                |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 5567 | за 2024г. | 438                    | -                                                                     | -                                                | (153)        | -                                | -                                                   | X                                                   | 285                      |
|                                                  | 5587 | за 2023г. | -                      | 438                                                                   | -                                                | -            | -                                | -                                                   | X                                                   | 438                      |
| Расчеты по оплате труда                          | 5568 | за 2024г. | 525                    | -                                                                     | -                                                | (14)         | -                                | -                                                   | X                                                   | 511                      |
|                                                  | 5588 | за 2023г. | -                      | 525                                                                   | -                                                | -            | -                                | -                                                   | X                                                   | 525                      |
| Обязательства перед долевыми                     | 5569 | за 2024г. | 4 097 948              | -                                                                     | -                                                | (4 898 984)  | -                                | 11 225 769                                          | X                                                   | 10 424 733               |
|                                                  | 5589 | за 2023г. | 19 084 901             | -                                                                     | -                                                | (14 986 953) | -                                | -                                                   | X                                                   | 4 097 948                |

| Задолженность участников (учредителей)<br>по выплате доходов |      | за 2024г. | 258 974    | -          | -     | (248 110)    | -     | X | X | 10 864     |
|--------------------------------------------------------------|------|-----------|------------|------------|-------|--------------|-------|---|---|------------|
|                                                              |      | за 2023г. | 864 915    | -          | -     | (605 941)    | -     | X | X | 258 974    |
| Итого:                                                       | 5550 | за 2024г. | 32 496 242 | -1 643 743 | 9 199 | (17 380 665) | (471) | X | - | 16 768 048 |
|                                                              | 5570 | за 2023г. | 36 979 258 | 13 834 069 | 68    | (18 317 153) | -     | X | - | 32 496 242 |

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя               | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                                 | 5590 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                          |      |                       |                       |                       |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5591 | -                     | -                     | -                     |
| расчеты с покупателями и заказчиками  | 5592 | -                     | -                     | -                     |
| прочая задолженность                  | 5593 | -                     | -                     | -                     |
|                                       | 5594 | -                     | -                     | -                     |

# 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

| Наименование показателя                                                                   | Код  | за 2024г.   | за 2023г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|-----------|
| Материальные затраты                                                                      | 5610 | 1 797       | 794       |
| Расходы на оплату труда                                                                   | 5620 | 14 998      | 14 267    |
| Отчисления на социальные нужды                                                            | 5630 | 4 209       | 4 048     |
| Амортизация                                                                               | 5640 | 3 689       | 7 722     |
| Прочие затраты                                                                            | 5650 | 10 950 018  | 6 263 652 |
| Итого по элементам                                                                        | 5660 | 10 974 711  | 6 290 483 |
| Фактическая себестоимость проданных товаров                                               | 5665 | -           | -         |
| Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.    | 5670 | (5 789 619) | (490 712) |
| Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | -           | -         |
| Итого расходы по обычным видам деятельности                                               | 5600 | 5 185 092   | 5 799 771 |

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

## 7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                                                     | Код  | Остаток на начало года | Признано  | Погашено    | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|-----------|-------------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего                                             | 5700 | 599 235                | 1 318 772 | (1 431 249) | -                            | 486 757                  |
| в том числе:                                                                |      |                        |           |             |                              |                          |
| Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков                      | 5701 | 695                    | 1 324     | (1 256)     | -                            | 763                      |
| Оценочное обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство | 5702 | 598 540                | 1 317 448 | (1 429 993) | -                            | 485 995                  |



# 8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего      | 5800 | 3 253 211             | 11 071 642            | 5 906 300             |
| в том числе:            |      |                       |                       |                       |
| Экспроу-счета           | 5801 | -                     | -                     | 4 112 708             |
| Аккредитивы             | 5802 | -                     | 8 219 857             | -                     |
| Поручительство          | 5803 | -                     | 997 238               | 901 369               |
| Обеспечительные платежи | 5804 | 3 253 211             | 290                   | 290                   |
| Выданные - всего        | 5810 | -                     | 1 854 257             | 891 933               |
| в том числе:            |      |                       | 1 877 002             | 1 877 000             |
| Запог                   | 5811 | -                     | 1 877 002             | 1 877 000             |

## 9. Государственная помощь

| Наименование показателя            | Код  | за 2024г.      | за 2023г.         |
|------------------------------------|------|----------------|-------------------|
| Получено бюджетных средств - всего | 5900 | -              | -                 |
| в том числе:                       |      |                |                   |
| на текущие расходы                 | 5901 | -              | -                 |
| на вложения во внеоборотные активы | 5905 | -              | -                 |
|                                    |      | На начало года | Возвращено за год |
| Бюджетные кредиты - всего          |      |                | На конец года     |
| за 2024г.                          | 5910 | -              | -                 |
| за 2023г.                          | 5920 | -              | -                 |
| в том числе:                       |      |                |                   |
| за 2024г.                          | 5911 | -              | -                 |
| за 2023г.                          | 5921 | -              | -                 |

Еременко Илья

Анатолевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

13 февраля 2025 г.

## I. Общие сведения

### 1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание» образовано 09.01.2018г. (далее по тексту – Общество, Организация)

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2024г:

| Наименование участника | Доля, тыс. руб. | Доля, %    |
|------------------------|-----------------|------------|
| ООО "Сэтл"             | 19 900          | 99,5005    |
| ООО "Сэтл Сити"        | 100             | 0,4995     |
| <b>Всего</b>           | <b>20 000</b>   | <b>100</b> |

Общество зарегистрировано по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, дом 3, корпус 1, строение, офис 516.

### 2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

### 3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов);
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

Вышеуказанная деятельность ведется на основании следующих Разрешений на строительство:

- № 78-003-0425.1-2018 от 26.12.2018 г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I этап строительства – корпус №2, II этап строительства – корпус 1. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1683).

Ранее разрешения на строительство за № 78-003-0425-2018 от 26.12.2018 г., было получено на ПАО «Светлана», после подписания договоров на аренду земельных участков право застройки перешло на Общество и были переоформлены разрешения на строительство.

- № 78-003-0535-2022 от 29.09.2022 г. (Дошкольная образовательная организация на 260 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1981). Планируемый срок окончания строительства – июль 2023 г.
- № 78-003-0560-2023 от 28.09.2023 г. (Дошкольная образовательная организация на 270 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:6440). Планируемый срок окончания строительства – март 2025 г.
- № 78-003-0553-2023 от 20.06.2023 г. (Объект начального и среднего общего образования на 1550 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:8382). Планируемый срок окончания строительства – октябрь 2024 г.

В сентябре 2024 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-25-2024 от 12.09.2024г. (Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом. I этап строительства – корпус №2, II этап строительства – корпус 1. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:1683).

В декабре 2024 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-32-2024 от 20.12.2024г. (Дошкольная образовательная организация на 270 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:6440).

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

Единоличный исполнительный орган Общества генеральный директор - Еременко Илья Анатольевич.

#### **5. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

\_\_\_5\_\_\_ человек в 2024 году;  
\_\_\_6\_\_\_ человек в 2023 году;  
\_\_\_13\_\_\_ человек в 2022 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

### 6. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ 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 отчетность за 2024 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2023г. № 1УП.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства, и нематериальные активы;
- 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.

Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерской отчетности, а также с целью раскрытия информации в бухгалтерской отчетности избран количественный критерий существенности – 5% от соответствующего показателя баланса, также информация подлежит раскрытию в случае существенности качественных характеристик показателя.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

Допущенные отступления от установленных правил учета раскрыты ниже в данных пояснениях, обоснованы в учетной политике Общества.

### 7. 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.

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.

## **8. Запасы**

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы;
- расходы на формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с учетом суммы НДС, подлежащей включению в стоимость расходов на строительство таких объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам»;
- расходы на формирование стоимости объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной

регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машино-места и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

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

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

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

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

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

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

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

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

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

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

## **9. 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.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в бухгалтерском балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения

составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

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.

#### **10. 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, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

При составлении отчета о движении денежных средств Организация сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (строки 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги», 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов»).

При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

#### **11. Уставный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.



## 12. Кредиты и займы полученные

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), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

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. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

### 13. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;
- прочие оценочные обязательства.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв 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.

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

### 14. Расчеты с бюджетом 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.

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

### 15. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в бухгалтерской

(финансовой) отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

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

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект).

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

## 16. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

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

В связи с началом применения Организацией с 01.01.2024г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н, и внесенных изменений в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020г. № 204н, в учетной политике на 2024 год были закреплены положения, определяющие порядок учета нематериальных активов и капитальных вложений в нематериальные активы.

## **III. Раскрытие существенных показателей**

### **18. Основные средства**

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

Основные средства, переданные в операционную аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, неамортизируемые основные средства и переданные в залог отражены в таблице 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

### **19. Запасы**

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 4.2 «Запасы в залоге» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. II баланса по строке «Запасы».

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».
- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.
- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство».

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

на 31 декабря 2024 года 617 121 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 399 501 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 999 832 тыс. руб.

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

## **20. Дебиторская задолженность**

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

## **21. Капитал и резервы**

### **Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2024г. уставный капитал Общества составляет 20 000 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

## 22. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе показателя строки «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2024 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 11 225 769 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 4 993 412 тыс. руб.

## 23. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде/без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде. Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

| Период получения | Кредиты   | Займы     |
|------------------|-----------|-----------|
| 2024 г.          | 2 495 237 | 1 822 000 |
| 2023 г.          | 5 316 430 | 743 158   |
| 2022 г.          | 6 106 005 | 96 000    |

тыс. руб.

Общая сумма кредитов и займов, погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

| Период погашения | Кредиты    | Займы     |
|------------------|------------|-----------|
| 2024 г.          | 11 060 009 | 1 552 958 |
| 2023 г.          | 90 000     | -         |
| 2022 г.          | 7 466 680  | -         |

тыс. руб.

Задолженность по заемным средствам по кредиторам и заимодавцам (без учета начисленных процентов/с учетом начисленных процентов) по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

тыс. руб.

| Кредиторы/<br>Займодавцы                        | Валюта | Срок<br>погашения | Задолженность по состоянию |                |                | тыс. руб. |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------|
|                                                 |        |                   | на 31.12.24 г.             | на 31.12.23 г. | на 31.12.22 г. |           |
| Кредиторы:                                      |        |                   |                            |                |                |           |
| ПАО Банк<br>«Санкт-Петербург»                   | Руб.   | 31.03.2025        | -                          | 224 060        | 22 641         |           |
|                                                 | Руб.   | 31.03.2026        | -                          | 428 335        | 37 500         |           |
|                                                 | Руб.   | 31.03.2026        | -                          | 7 156 552      | 3 278 201      |           |
|                                                 | Руб.   | 31.03.2026        | -                          | 679 025        | -              |           |
|                                                 | Руб.   | 31.03.2026        | -                          | 76 800         | -              |           |
| Итого:                                          | X      | X                 | -                          | 8 564 772      | 3 338 342      |           |
| Займодавцы:                                     |        |                   |                            |                |                |           |
| ООО «Сэтл»                                      | Руб.   | 29.05.2025        | -                          | 969 158        | 226 000        |           |
|                                                 | Руб.   | 30.06.2025        | -                          | 471 800        | 471 800        |           |
| ООО «Сэтл Групп»                                | Руб.   | 27.05.2026        | 260 000                    |                |                |           |
|                                                 | Руб.   | 27.09.2026        | 450 000                    |                |                |           |
|                                                 | Руб.   | 14.03.2027        | 1 000 000                  |                |                |           |
| Итого:                                          | X      | X                 | 1 710 000                  | 1 440 958      | 697 800        |           |
| В том числе со<br>сроком погашения<br>до 1 года |        |                   | -                          | -              | -              |           |

Сумма процентов по кредитам и займам, включенных Организацией в стоимость инвестиционных активов составила:

- на 31 декабря 2024 г. 380 612 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 315 073 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 116 432 тыс. руб.

На 31.12.2024 год у Организации отсутствуют суммы недополученных заемных средств по сравнению с условиями заключенных договоров займа.

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

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в банке ПАО «Банк Санкт-Петербург».

| Показатели                                                           | тыс. руб.  |            |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                                      | 2024 год   | 2023 год   | 2022 год   |
| Размещено на депозитных счетах                                       | 19 259 700 | 30 030 000 | 40 801 500 |
| Возвращено с депозитных счетов                                       | 19 422 200 | 30 091 900 | 40 611 100 |
| Остаток на депозитных счетах на отчетную дату                        | 144 000    | 306 500    | 368 400    |
| Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах | 13 505     | 9 793      | 12 994     |

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах отражены в бухгалтерском балансе:

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2024г. в сумме 144 000 тыс. руб.;
- на 31.12.2023г. в сумме 306 500 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 368 400 тыс. руб.

Информация о прочих поступлениях и прочих платежах в отчете о движении денежных средств Организации за 2024 год:

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

| Наименование показателя                    | тыс. руб. |          |
|--------------------------------------------|-----------|----------|
|                                            | 2024 год  | 2023 год |
| Строка 4129 «Прочие платежи», в том числе: | 1 545 171 | 52 982   |
| Предоставление беспроцентных займов        | 1 458 600 | -        |

## 25. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Балансовая стоимость строящихся объектов, переданных Организацией в залог отражена в таблице 4.2. «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 26. 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 налоговая ставка в размере 20%.

В связи с изменением с 01.01.2025г. налоговой ставки по налогу на прибыль (с 20% на 25%) Организацией на 31.12.2024г. отражен в бухгалтерском учете пересчет остатков отложенных налоговых активов и обязательств.

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 2024 год следующие показатели:

| №<br>п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                     | Сумма, тыс. руб. |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
|          |                                                                                                                                                                             | 2024 год         | 2023 год  |
| 1        | Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:<br>в том числе:                                                                                                                | 684 511          | 5 831 427 |
| 1.1      | - облагаемая по ставке 20%                                                                                                                                                  | 684 511          | 5 834 427 |
| 1.2      | - облагаемая по ставке 0%                                                                                                                                                   |                  |           |
| 2        | Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:<br>в том числе:                                                                                                         | 136 902          | 1 166 285 |
| 2.1      | - рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)                                                                                                                                  | 136 902          | 1 166 285 |
| 2.2      | - рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)                                                                                                                                    |                  |           |
| 3        | Постоянный налоговый доход (расход)                                                                                                                                         | 1 127 528        | 659 418   |
| 4        | Доход (расход) по налогу на прибыль                                                                                                                                         | 1 186 967        | 506 867   |
| 5        | Отложенный налог на прибыль – всего:<br>в том числе обусловленный:                                                                                                          | 140 010          | 146 326   |
| 5.1      | возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде                                                                                                             | 62 547           | 146 326   |
| 5.2      | изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок                                                                                                 | 77 463           | -         |
| 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     | 1 326 977 | 653 193 |
| 6.1. | Налог на прибыль прошлых лет |           |         |

## 27. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

## 28. Прочие обязательства

Информация по разделу «Прочие обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии прочих обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе статьи «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2024г. 10 424 733 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023г. 4 097 948 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022г. 19 084 901 тыс. руб.

## 29. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 30. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

Обществом на отчетную дату понесены расходы и признана непредъявленная выручка от оказания услуг застройщика:

| Объект строительства                           | Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90) |                 | Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2024г. | Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20) |                 |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                | С начала строительства                       | в т.ч. в 2024г. |                                                 | С начала строительства                                      | в т.ч. в 2024г. |
| Энгельса, Очередь3, уч. 3, :(1683), Корпус 3.1 | 301 857                                      | 33 758          | 73 541                                          | 236 399                                                     | 26 373          |
| Энгельса, Очередь3, уч. 3, :(1683), Корпус 3.2 | 1 074 210                                    | 179 491         | 999 863                                         | 840 934                                                     | 140 228         |
| <b>Итого</b>                                   | <b>1 376 067</b>                             | <b>213 249</b>  | <b>1 073 404</b>                                | <b>1 077 333</b>                                            | <b>166 601</b>  |

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

| Виды операций, по которым получена выручка                            | тыс. руб.        |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                                       | 2024г.           | 2023г.            |
| Услуги застройщика                                                    | 2 349 539        | 6 198 011         |
| Прочие услуги                                                         | 1                | -                 |
| Агентское вознаграждение                                              | 2                | 3                 |
| Реализация квартир и нежилых помещений                                | 4 802 579        | 5 985 527         |
| <b>ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах</b> | <b>7 152 121</b> | <b>12 183 541</b> |

Информация о структуре себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в таблице:

| Виды операций, по которым понесены расходы                                         | тыс. руб.        |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                    | 2024г.           | 2023г.           |
| Услуги застройщика                                                                 | 1 088 026        | 1 251 366        |
| Реализация квартир и нежилых помещений                                             | 3 613 162        | 3 711 184        |
| <b>ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах</b> | <b>4 701 188</b> | <b>4 962 550</b> |

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

| Наименование прочих доходов/расходов                                                                 | тыс. руб.      |                  |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                      | 2024год        |                  | 2023год        |                |
|                                                                                                      | Доходы         | Расходы          | Доходы         | Расходы        |
| Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства                                                   |                | 207 872          |                | 78 488         |
| Доходы (расходы) по гарантийным работам                                                              |                | 3 354            |                | 916            |
| Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат                                      | 25 439         | 25 439           | 41 454         | 41 454         |
| Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам |                | 1 491            |                | 15 465         |
| Затраты по аннулированным заказам, не давшие результата                                              |                | 1 810            |                |                |
| Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности                             | 471            |                  |                |                |
| Признание оценочных обязательств                                                                     | 279 978        | 595 733          | 38 841         | 542 253        |
| Прочие налог и сборы, госпошлина                                                                     |                | 32 340           |                | 12 411         |
| Услуги банков                                                                                        |                | 12 839           |                | 6 137          |
| Доходы (расходы), связанные с реализацией ОС                                                         | 4 567          | 4 514            |                |                |
| Поступления от продажи прочих активов                                                                | 4              | 1                |                |                |
| Расходы на благотворительность                                                                       |                |                  |                | 12 118         |
| Расходы по передаче готовой продукции безвозмездно                                                   |                | 498 251          |                |                |
| Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам                                                 | 1 509          | 58               |                |                |
| Штрафы, пени, неустойки                                                                              | 3 772          | 18 080           | 3 390          | 2 080          |
| Корректировка оценочных обязательств                                                                 |                | 310              | 53 074         |                |
| Прочие доходы и расходы                                                                              |                | 12 616           | 9              | 811            |
| <b>Итого</b>                                                                                         | <b>315 740</b> | <b>1 414 708</b> | <b>136 768</b> | <b>712 133</b> |

## 32. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

| Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны                                           | Характер отношений                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Основное общество</b>                                                                                 |                                                         |
| ООО «СЭТЛ»                                                                                               | Юридическое лицо контролирует 99,5005% доли Организации |
| <b>Прочие участники (акционеры)</b>                                                                      |                                                         |
| ООО «Сэтл Сити»                                                                                          | Участник, имеет право распоряжаться долей в 0,4995%     |
| <b>Исполнительный орган</b>                                                                              |                                                         |
| Еременко И.А.                                                                                            | Генеральный директор                                    |
| <b>Прочие связанные стороны</b>                                                                          |                                                         |
| Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.) |                                                         |
| ООО «Сэтл Групп»                                                                                         |                                                         |
| ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»                                                                      |                                                         |
| ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»                                                                      |                                                         |
| ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)                                            |                                                         |
| ООО «АРТ «Созидание»                                                                                     |                                                         |
| ООО «Актив»                                                                                              |                                                         |
| ООО «Альянс Сити Строй»                                                                                  |                                                         |
| Благотворительный фонд Максима Шубарева                                                                  |                                                         |
| ООО «Евростройпроект»                                                                                    |                                                         |
| ООО «ИК Сэтл»                                                                                            |                                                         |
| ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»                                                              |                                                         |
| ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)                                                                     |                                                         |
| ООО «ИТТ»                                                                                                |                                                         |
| ООО «КИП ХАУС» (ликвидировано 16.01.2025г.)                                                              |                                                         |
| ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»                                                                     |                                                         |
| ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)                                               |                                                         |
| ООО «Корпорация «Биран» (ликвидировано 25.12.2024г.)                                                     |                                                         |
| ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)                                                                |                                                         |
| ООО «М.Проект» (в стадии ликвидации)                                                                     |                                                         |
| ООО «Московское шоссе13»                                                                                 |                                                         |
| ООО «Моритц»                                                                                             |                                                         |
| ООО «Новый элемент»                                                                                      |                                                         |
| ООО «Норд Сити»                                                                                          |                                                         |
| ООО «Остров Сити»                                                                                        |                                                         |
| ООО «Офком»                                                                                              |                                                         |
| ООО «ПНПРО»                                                                                              |                                                         |
| ООО «Потенциал»                                                                                          |                                                         |
| ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»                                                                     |                                                         |
| ООО «Приморский 46»                                                                                      |                                                         |
| ООО «РДС-РЕНТ»                                                                                           |                                                         |
| ООО «Ринова»                                                                                             |                                                         |
| ООО «Созидание»                                                                                          |                                                         |
| ООО «Спецавтопарк»                                                                                       |                                                         |

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год**

|                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ООО «СпецАвиаПарк»                                                                           |
| ООО Специализированный застройщик «Бизнес»                                                   |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»                                              |
| ООО Специализированный застройщик «Морской»                                                  |
| ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»                                                 |
| ООО Специализированный застройщик «Новый город»                                              |
| ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»                                              |
| ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»                                            |
| ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»                                                |
| ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»                                              |
| ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)                          |
| ООО Специализированный застройщик «Приморский»                                               |
| ООО Специализированный застройщик «Потенциал»                                                |
| ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации) |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»                                              |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»                                             |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»                                        |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»                                         |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»                                             |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»                                    |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»                                         |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»                                              |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»                                          |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»                                         |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»                                        |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»                                            |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»                                                |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»                                            |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»                                               |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»                                       |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»                                           |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»                                              |
| ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»                                           |
| ООО Специализированный застройщик «Фаворит»                                                  |
| ООО «Строительная компания «Каменка»                                                         |
| ООО «Сэтл Инвест»                                                                            |
| ООО «Сэтл Сити Калининград»                                                                  |
| ООО «Сэтл ПМ»                                                                                |
| ООО «Сэтл Строй»                                                                             |
| ООО «Сэтл Суоми» (в стадии ликвидации)                                                       |
| ООО «Сэтл ТЕХ»                                                                               |
| ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)                                                       |
| ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)                                                       |
| ООО «УК «Центр управления промышленными активами»                                            |
| ООО «УК «Сэтл»                                                                               |
| ООО «УК «Петербургская недвижимость»                                                         |
| ООО «УК «Сэтл»                                                                               |

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

|                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|
| ООО «Фаворит»                                                     |
| ООО «Фаворит Плюс»                                                |
| ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта» |
| ООО «Холдинг-Центр»                                               |
| ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»                    |
| ООО «Цесма»                                                       |
| ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»                              |
| ООО «Экология и здоровье»                                         |

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

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

|             |                                                                                                   | тыс. руб.                   |                                                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
|             | Название строки                                                                                   | За отчетный период (2024г.) | Из графы 3, в том числе, по основной организации |
| 1           | 2                                                                                                 | 3                           | 4                                                |
| <b>4101</b> | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                                        |                             |                                                  |
| 4120        | Платежи – всего                                                                                   | (1 545 171)                 | (1 458 600)                                      |
| 4129        | прочие платежи                                                                                    | (1 545 171)                 | (1 458 600)                                      |
| <b>4301</b> | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                     |                             |                                                  |
| <b>4320</b> | <b>Платежи – всего</b>                                                                            | <b>(8 543 840)</b>          | <b>(1 689 068)</b>                               |
| 4322        | на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | (248 110)                   | (248 110)                                        |
| 4323        | в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | (8 295 730)                 | (1 440 958)                                      |
| <b>4400</b> | <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>                                                 | <b>(282 984)</b>            | <b>(3 147 668)</b>                               |

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) представлена в таблице:

| Наимен.орг-ции/вид операции | Договор               | Сальдо на 31.12.2023, руб. |            | Обороты за 2024 год, руб. |              | тыс. руб.<br>Сальдо на 31.12.2024, руб. |    |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------------|----|
|                             |                       | Дт                         | Кт         | Дт                        | Кт           | Дт                                      | Кт |
| ООО «АБ Сэтл Сити»          |                       | 642 000,00                 | 807 000,00 | 2 011 000,00              | 1 846 000,00 |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 11-23 от 21.09.2023   |                            | 295 000,00 | 295 000,00                |              |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 16-24 от 18.06.2024   |                            |            | 250 000,00                | 250 000,00   |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 23/20 от 06.05.2020   | 48 000,00                  |            |                           | 48 000,00    |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 33/20 от 15.06.2020   |                            | 48 000,00  | 48 000,00                 |              |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 60-22 от 20.12.2022   |                            | 320 000,00 | 320 000,00                |              |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 60-22-1 от 07.11.2023 | 274 000,00                 |            | 734 000,00                | 1 008 000,00 |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 7-23 от 19.06.2023    | 320 000,00                 |            |                           | 320 000,00   |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 7-24 от 31.01.2024    |                            |            | 220 000,00                | 220 000,00   |                                         |    |
| Договоры на оказание услуг  | 8-23 от 21.08.2023    |                            | 144 000,00 | 144 000,00                |              |                                         |    |

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год**

|                                            |                                  |  |                     |                       |                         |  |                         |
|--------------------------------------------|----------------------------------|--|---------------------|-----------------------|-------------------------|--|-------------------------|
| <b>ООО «ИК Сэтл»</b>                       |                                  |  | <b>1 667 303,78</b> | <b>130 000,00</b>     | <b>416 122,37</b>       |  | <b>1 953 426,15</b>     |
| Договоры ДДУ                               |                                  |  | 71 003,00           |                       |                         |  | 71 003,00               |
| Договор аренды                             | Уш-П13 от 11.01.2021             |  |                     | 130 000,00            | 130 000,00              |  |                         |
| Агентский договор                          | б/н от 02.07.2018г               |  | 1 596 300,78        |                       | 286 122,37              |  | 1 882 423,15            |
| <b>ООО «Петербургская недвижимость КБ»</b> |                                  |  | <b>4 615 161,00</b> | <b>8 746 088,00</b>   | <b>4 270 927,00</b>     |  | <b>140 000,00</b>       |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/112-ТС от 21.04.2023       |  | 153 900,00          | 153 000,00            | -900,00                 |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/139-ТС от 20.06.2023       |  | 10 000,00           | 10 000,00             |                         |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/163-ТС от 23.06.2023       |  | 1 506 600,00        | 1 506 600,00          |                         |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/180-ТС от 31.07.2023       |  | 91 119,00           | 91 119,00             |                         |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/187-ТС от 14.08.2023       |  |                     |                       | 70 000,00               |  | 70 000,00               |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/189-ТС от 01.09.2023       |  |                     | 75 000,00             | 75 000,00               |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/248-ТС от 13.11.2023       |  |                     | 98 532,00             | 98 532,00               |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/258-ТС от 11.09.2023       |  |                     | 10 000,00             | 10 000,00               |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/278-ТС от 20.12.2023       |  |                     | 10 000,00             | 10 000,00               |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/41-ТС от 28.02.2023        |  | 2 551 542,00        | 2 551 542,00          |                         |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/62-ТС от 16.01.2023        |  | 140 000,00          | 140 000,00            |                         |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/23/87-ТС от 21.04.2023        |  | 162 000,00          | 162 000,00            |                         |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/24/177-ТС от 21.08.2024       |  |                     | 1 670 400,00          | 1 670 400,00            |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/24/80-ТС от 12.03.2024        |  |                     | 2 267 895,00          | 2 267 895,00            |  |                         |
| Договор оказания услуг                     | 06/24/88-ТС от 28.03.2024        |  |                     |                       | 70 000,00               |  | 70 000,00               |
| <b>ПНПро ООО</b>                           |                                  |  | <b>50 000,00</b>    | <b>325 000,00</b>     | <b>300 000,00</b>       |  | <b>25 000,00</b>        |
| Договор оказания услуг                     | ПНПро-230 от 01.07.2023          |  | 50 000,00           | 325 000,00            | 300 000,00              |  | 25 000,00               |
| <b>ООО «Сэтл Групп»</b>                    |                                  |  | <b>106 785,59</b>   | <b>207 135 890,76</b> | <b>1 925 761 084,87</b> |  | <b>1 718 731 979,70</b> |
| Договор оказания услуг                     | СГ-1010 от 01.04.2024            |  |                     | 33 750,00             | 33 750,00               |  |                         |
| Договор займа полученный                   | СГ-1043 от 24.05.2024            |  |                     |                       | 260 000 000,00          |  | 260 000 000,00          |
| Договор займа полученный                   | СГ-1043 от 24.05.2024 (Проценты) |  |                     | 30 125 191,27         | 31 930 273,23           |  | 1 805 081,96            |

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год**

|                                          |                                     |                      |                         |                         |                         |                         |                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Договор займа полученный                 | СГ-1117 от 26.09.2024               |                      |                         |                         | 450 000 000,00          |                         | 450 000 000,00        |
| Договор займа полученный                 | СГ-1117 от 26.09.2024 (Проценты)    |                      |                         | 23 119 672,13           | 26 243 852,46           |                         | 3 124 180,33          |
| Договор оказания услуг                   | СГ-1213 от 01.11.2024               |                      |                         |                         | 173 160,00              |                         | 173 160,00            |
| Договор оказания услуг                   | СГ-159 от 20.09.2020                |                      |                         | 5 250 000,00            | 5 250 000,00            |                         |                       |
| Договор оказания услуг                   | СГ-220 от 20.02.2021                |                      | 91 785,59               | 91 785,59               |                         |                         |                       |
| Договор оказания услуг                   | СГ-436 от 01.01.2020                |                      |                         | 23 282 000,00           | 23 282 000,00           |                         |                       |
| Договор оказания услуг                   | СГ-489 от 01.04.2021                |                      |                         | 3 840 000,00            | 3 840 000,00            |                         |                       |
| Договор оказания услуг                   | СГ-530 от 17.05.2021                |                      | 15 000,00               | 123 000,00              | 131 000,00              |                         | 23 000,00             |
| Договор займа полученный                 | СГ-825 от 29.03.2024                |                      |                         |                         | 1 000 000 000           |                         | 1 000 000 000,00      |
| Договор займа полученный                 | СГ-825 от 29.03.2024 (Проценты)     |                      |                         | 121 270 491,77          | 124 877 049,18          |                         | 3 606 557,41          |
| <b>ООО «Сэтл Инвест»</b>                 |                                     | <b>17 000 000</b>    |                         |                         | <b>17 000 000,00</b>    |                         |                       |
| Договор купли-продажи                    | 08941930-СВ4/КП от 06.10.2022       | 17 000 000           |                         |                         | 17 000 000,00           |                         |                       |
| <b>ООО «Сэтл»</b>                        |                                     |                      | <b>1 689 067 762</b>    | <b>3 259 667 762</b>    | <b>112 000 000,00</b>   | <b>1 458 600 000,00</b> |                       |
| Договор займа беспроцентный выданный     | 2024/10/24 от 24.10.2024            |                      |                         | 1 458 600 000           |                         | 1 458 600 000           |                       |
| Договор займа полученный                 | Сэ-111 от 29.06.2020                |                      | 471 800 000,00          | 471 800 000,00          |                         |                         |                       |
| Договор займа полученный                 | Сэ-82 от 29.05.2020                 |                      | 969 157 762,00          | 1 081 157 762           | 112 000 000,00          |                         |                       |
| Дивиденды                                |                                     |                      | 248 110 000,00          | 248 110 000,00          |                         |                         |                       |
| <b>ООО «Сэтл Сити»</b>                   |                                     |                      | <b>10 967 696,95</b>    | <b>662 247,00</b>       | <b>657 047,00</b>       |                         | <b>10 962 496,95</b>  |
| Агентский договор                        | б/н от 10.01.2022                   |                      | 9 511,95                |                         |                         |                         | 9 511,95              |
| Счет                                     | Счет 11 от 31.03.2024               |                      |                         | 5 200,00                | 5 200,00                |                         |                       |
| Счет                                     | 151 от 16.08.2021                   |                      | 24 000,00               | 5 200,00                |                         |                         | 18 800,00             |
| Счет                                     | 163 от 17.09.2021                   |                      | 32 500,00               |                         |                         |                         | 32 500,00             |
| Счет                                     | 49 от 28.02.2022                    |                      | 37 560,00               |                         |                         |                         | 37 560,00             |
| Дивиденды                                |                                     |                      | 10 864 125,00           | 651 847,00              | 651 847,00              |                         | 10 864 125,00         |
| <b>ООО «Сэтл Строй»</b>                  |                                     | <b>63 292 099,41</b> | <b>3 494 828 489,02</b> | <b>8 509 839 257,28</b> | <b>5 117 057 492,59</b> | <b>309 083 656,72</b>   | <b>347 838 281,64</b> |
| Договоры ДДУ                             |                                     |                      | 23 978 601,00           | 23 250 000,00           |                         |                         | 728 601,00            |
| Агентский договор                        | А/5/23 от 27.03.2023                |                      | 1 037 574,99            |                         |                         |                         | 1 037 574,99          |
| Агентский договор                        | б/н от 01.03.2023                   |                      | 82 950,00               |                         |                         |                         | 82 950,00             |
| Агентский договор                        | МКД-23 от 06.07.2023                |                      |                         |                         | 301 000,00              |                         | 301 000,00            |
| Договор генерального подряда             | ПП2-ГПД/2020 от 11.09.2020          |                      | 926 853 669,08          | 973 000 000,01          | 61 041 295,57           |                         | 14 894 964,64         |
| Договор генерального подряда             | ПП2-ГПД/2020 от 11.09.2020 возм-ние | 19 496 432,          |                         |                         | 19 496 432,12           |                         |                       |
| Договор на услуги технического заказчика | ПП2-ТЕХ3 от 06.05.2020              |                      | 65 704 522,30           | 65 642 763,03           |                         |                         | 61 759,27             |

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год**

|                                          |                                       |               |                |                  |                  |               |                |
|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| Договор подряда                          | СВ-ДОО15/ГП от 01.12.2022             | 3 885 289,14  |                | 75 745 034,19    | 87 047 015,76    |               | 7 416 692,43   |
| Договор                                  | СВ-ДОО15/ГП от 01.12.2022 Возмещение  | 302 517,51    |                | 562 078,93       |                  | 864 596,44    |                |
| Договор на услуги технического заказчика | СВ-ДОО15/ТЗ от 01.11.2022             |               | 5 145 796,23   | 5 145 796,17     |                  |               | 0,06           |
| Договор подряда                          | СВ-ДОО270/ГП от 28.09.2023            |               | 402 772,37     | 737 604 626,14   | 696 807 515,10   | 40 394 338,67 |                |
| Договор                                  | СВ-ДОО270/ГП от 28.09.2023 Возмещение |               |                | 1 366 639,51     |                  | 1 366 639,51  |                |
| Договор на услуги технического заказчика | СВ-ДОО270/ТЗ от 28.09.2023            |               | 6 084 891,36   | 15 212 228,40    | 18 254 674,08    |               | 9 127 337,04   |
| Договор подряда                          | СВ-ДОО28/ГП от 10.06.2022             |               | 30 629 151,54  | 45 427 267,93    | 14 798 116,39    |               |                |
| Договор                                  | СВ-ДОО28/ГП от 10.06.2022 Возмещение  | 2 709 376,55  |                | 376 167,53       |                  | 3 085 544,08  |                |
| Договор на услуги технического заказчика | СВ-ДОО28/ТЗ от 10.06.2022             |               | 12 612 455,00  |                  |                  |               | 12 612 455,00  |
| Договор на услуги технического заказчика | СВ-ШК10/ТЗ от 17.05.2023              |               | 40 378 235,58  | 87 456 471,16    | 80 756 471,16    |               | 33 678 235,58  |
| Договор на услуги технического заказчика | СВ1-СК от 08.02.2019                  |               | 37 312 171,79  | 37 312 171,79    |                  |               |                |
| Договор генерального подряда             | СВ2-ГП/1 от 01.02.2022                |               | 293 754 722,24 | 293 338 540,00   |                  |               | 416 182,24     |
| Договор генерального подряда             | СВ2-ГП/2 от 01.07.2022                |               | 496 653 586,87 | 511 662 316,48   | 15 589 464,00    |               | 580 734,39     |
| Договор подряда                          | СВ2-ПД от 01.04.2019                  |               | 200 337 683,52 | 1 084 000 000,00 | 886 352 441,86   |               | 2 690 125,38   |
| Договор                                  | СВ2-ПД от 01.04.2019 Возмещение       | 590 486,21    |                |                  |                  | 590 486,21    |                |
| Договор на услуги технического заказчика | СВ2-СК от 25.01.2019                  |               | 152 629 261,11 | 152 629 261,11   |                  |               |                |
| Договор генерального подряда             | СВ3-ГП от 21.06.2021                  |               | 177 145 520,68 | 2 006 787 620,17 | 2 066 208 539,03 |               | 236 566 439,54 |
| Договор                                  | СВ3-ГП от 21.06.2021 возмещение       | 32 150 222,44 |                | 13 384 394,09    | 29 193 627,15    | 16 340 989,38 |                |



**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год**

|                                               |                                       |              |                |                  |                  |                |                |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Договор на услуги технического заказчика      | СВ3-СК от 03.06.2019                  |              | 189 852 636,49 | 196 800 000,00   |                  | 6 947 363,51   |                |
| Договор на услуги технического заказчика      | СВ3-ТЗ от 21.06.2021                  |              | 8 978 377,22   | 26 935 131,33    | 35 913 508,44    |                | 17 956 754,33  |
| Договор                                       | СВ4-ПД от 15.04.2019<br>Возмещение    | 2 649 363,40 |                |                  |                  | 2 649 363,40   |                |
| Договор генерального подряда                  | СВЕТ-ГП от 01.02.2019                 |              | 64 711 102,17  | 63 500 000,00    |                  |                | 1 211 102,17   |
| Договор                                       | СВЕТ-ГП от 01.02.2019<br>Возмещение   | 924 656,79   |                |                  |                  | 924 656,79     |                |
| Договор поставки                              | СЗС/ССтр-1 от 12.08.2024              |              |                |                  | 2 774 297,85     |                | 2 774 297,85   |
| Договор поставки                              | СЗСоз-ССтр/01-07/СО от 01.07.2021     | 21 257,60    |                |                  |                  | 21 257,60      |                |
| Договор поставки                              | ССтр-СЗСоз/01-07/СО от 01.07.2021     |              | 450 130,80     |                  | 2 895,00         |                | 453 025,80     |
| Счет                                          | 117 от 01.06.2024                     |              |                |                  | 25 128,00        |                | 25 128,00      |
| Счет                                          | 120 от 01.05.2024                     |              |                |                  | 1 250 702,40     |                | 1 250 702,40   |
| Счет                                          | 150 от 20.09.2022                     |              | 18 960,00      |                  |                  |                | 18 960,00      |
| Счет                                          | 191 от 08.08.2024                     |              |                |                  | 1 289 193,90     |                | 1 289 193,90   |
| Счет                                          | 20 от 11.01.2021                      |              | 30 057,58      |                  |                  |                | 30 057,58      |
| Счет                                          | 219 от 31.10.2024                     |              |                | 1 101 773,22     | 1 101 773,22     |                |                |
| Счет                                          | 222 от 31.10.2024                     |              |                | 200 912,54       | 200 912,54       |                |                |
| Агентский договор                             | ЭНГЕЛЬС А-АГ от 01.09.2020 (Комиссия) |              | 2 634 008,05   |                  |                  |                | 2 634 008,05   |
| Агентский договор                             | ЭНГЕЛЬС А-АГ от 01.09.2020            |              | 757 409 651,05 | 2 091 375 227,75 | 1 098 652 489,02 | 235 313 087,68 |                |
| Агентский договор                             | ЭНГЕЛЬС А-АГ от 01.09.2020 возмещение | 562 497,65   |                | 22 835,80        |                  | 585 333,45     |                |
| ООО «Сэтл Эстейт»                             |                                       |              |                | 3 870 240,00     | 3 870 240,00     |                |                |
| Договор аренды                                | 516 от 01.09.2020                     |              |                | 3 870 240,00     | 3 870 240,00     |                |                |
| Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО |                                       |              |                | 4 600 000,00     |                  | 4 600 000,00   |                |
| Договор купли-продажи                         | 02052024 от 02.05.2024                |              |                | 4 600 000,00     |                  | 4 600 000,00   |                |
| ООО «ЦРП ПН»                                  |                                       |              | 506 050 790,05 | 209 831 610,21   | 374 425 187,70   |                | 670 644 367,54 |
| Договор на оказание услуг                     | Ц-1608 от 11.02.2019                  |              | 347 937 400,99 | 133 324 518,90   | 237 864 306,05   |                | 452 477 188,14 |

**ООО «Специализированный застройщик «Созидание»**  
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

|                           |                      |                      |                         |                         |                         |                         |                         |
|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Договор на оказание услуг | Ц-3704 от 01.06.2022 |                      | 158 113 389,06          | 76 507 091,31           | 136 560 881,65          |                         | 218 167 179,40          |
| <b>Итого</b>              |                      | <b>80 934 099,41</b> | <b>5 708 160 988,39</b> | <b>12 206 819 095,1</b> | <b>7 557 604 101,53</b> | <b>1 772 283 656,72</b> | <b>2 750 295 551,98</b> |

### 33. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

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

| Виды вознаграждений          | 2024г. | 2023г. |
|------------------------------|--------|--------|
| Краткосрочные вознаграждения | 87     | 21     |

тыс. руб.

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

#### Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют на 31.12.2024г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 35. Риски хозяйственной деятельности

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

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 - 2024 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 отчетности.

### **36. События после отчетной даты**

У Организации отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор



/Еременко И.А./

« 13 » февраля 2025г.