

Бухгалтерская отчетность

за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	22983397
Организация: "Специализированный застройщик "Созидание"	ИНН	7810718995
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения		
197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 516		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 31 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "Специализированный застройщик "Созидание"	Отчетная дата	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	(число, месяц, год)	31	03	2025
	по ОКПО	22983397		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	1 748
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	1 698
	Приобретение нематериальных активов		-	-	50
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	911	1 214	4 581
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		911	1 214	4 581
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	595 488	549 485	683 372
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	93	6 413
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	93	6 413

	Итого по разделу I	1100	596 399	550 792	696 114
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	9 968 000	15 906 246	20 864 111
	в том числе:				
	Сырье и материалы		5	-	-
	Готовая продукция		6 150 392	6 713 712	1 802 652
	Незавершенное производство		1 974 051	1 579 126	678 406
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		1 287 604	7 057 460	14 648 985
	Земельные участки под строительство		555 948	555 948	3 734 068
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	767	796	219 066
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	2
	НДС по приобретенным МПЗ		-	6	5
	НДС по приобретенным услугам		767	790	219 059
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 516 135	3 670 638	13 860 099
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		281 957	118 836	112 929
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		569 990	617 121	399 501
	Расчеты по налогам и сборам		181 012	103 553	157 185
	Сальдо по ЕНС		122 181	235 047	81 852
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 479 846	1 500 103	90 591
	Расчеты с дольщиками		881 149	1 095 755	13 018 041
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	223	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	44 450	156 977	439 961
	Прочие оборотные активы	1260	222 440	1 073 794	1 896 917
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		408	390	5 987
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		222 032	1 073 404	1 890 930
	Итого по разделу II	1200	13 751 792	20 808 451	37 280 154
	БАЛАНС	1600	14 348 192	21 359 243	37 976 268

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	20 000	20 000	20 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 811 322	3 922 271	4 424 727
	Итого по разделу III	1300	5 831 322	3 942 271	4 444 727
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	1 710 000	1 710 000	10 005 730
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		-	-	8 564 772
	Долгосрочные займы		1 710 000	1 710 000	1 440 958
	Отложенные налоговые обязательства	1420	329 515	162 167	436 064
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	11 225 769
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		-	-	11 225 769
	Итого по разделу IV	1400	2 039 515	1 872 167	21 667 563
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	3 458	8 536	-
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		3 458	8 536	-
	Кредиторская задолженность	1520	4 386 816	4 624 779	7 166 795
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		803 378	1 079 372	4 148 313
	Расчеты с покупателями и заказчиками		193 336	219 981	819 480
	Расчеты по налогам и сборам		25 718	26 133	6 389
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		26 142	4 326	1 064
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		301	285	438
	Расчеты с персоналом по оплате труда		475	511	525
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		10 864	10 864	258 974
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		3 326 602	3 283 307	1 931 612
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	289 781	486 757	599 235
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		847	763	696
	Резервы предстоящих расходов прочие		288 934	485 994	598 540
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	1 797 299	10 424 733	4 097 948
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		1 797 299	10 424 733	4 097 948

	Итого по разделу V	1500	6 477 354	15 544 805	11 863 978
	БАЛАНС	1700	14 348 192	21 359 243	37 976 268

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Созидание"
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	03	2025
22983397		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	2 979 946	2 936 037
	Себестоимость продаж	2120	(736 935)	(1 481 469)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 243 011	1 454 568
	Коммерческие расходы	2210	(58 199)	(166 211)
	Управленческие расходы	2220	(27 116)	(10 642)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 157 696	1 277 715
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 887	5 138
	Проценты к уплате	2330	(76 025)	(3 621)
	Прочие доходы	2340	8 953	82 917
	Прочие расходы	2350	(81 932)	(65 567)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	2 010 579	1 296 582
	Налог на прибыль организаций	2410	(121 528)	(856 019)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(183)	(783 464)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(121 345)	(72 555)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 889 051	440 563

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	1 889 051	440 563
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еремейко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Форма по ОКУД		
0710004		
Отчетная дата		
31	03	2025
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
22983397		
по ОКЕИ		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Созидание"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	20 000	-	-	-	-	4 424 799	4 444 799
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	20 000	-	-	-	-	4 424 799	4 444 799

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	440 563	440 563
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2024 г.	3250	20 000	-	-	-	-	4 865 291	4 885 291
	На 31 декабря 2024 г.	3200	20 000	-	-	-	-	3 922 271	3 942 271
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	20 000	-	-	-	-	3 922 271	3 942 271

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	1 889 051	1 889 051
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2025 г.	3300	20 000	-	-	-	-	5 811 322	5 831 322

Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

28 апреля 2025



Отчет о движении денежных средств
за январь - март 2025 г.

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

Коды		
0710005		
31	03	2025
22983397		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Созидание"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	966 224	2 323 571
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	801 343	2 073 571
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступление по договорам ДДУ		129 156	213 781
	прочие поступления	4119	35 725	36 219
	Платежи - всего	4120	(1 080 861)	(4 273 107)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(994 996)	(3 877 074)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(4 044)	(5 269)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(81 102)	(123 845)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(247 320)
	прочие платежи	4129	(719)	(19 599)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(114 637)	(1 949 536)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 110	5 138
	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	2 110	5 138
	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	2 110	5 138
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	1 902 713
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	1 902 713
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(329 110)
	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	-	(239 110)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(90 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	1 573 603
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(112 527)	(370 795)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	156 977	439 961
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	44 450	69 166
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-

Изменения за период

Изменения за период

4.2.2. Наличие и движение прав пользования активами

На начало года	
----------------	--

[illegible]

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		На начало года		принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости		фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости – всего	За январь - март 2025 г.						
	За январь - март 2024 г.						

[illegible]

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				переоценено	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период			На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	списано	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость
Запасы - всего	За январь - март 2025 г.	17 227 871	(1 321 625)	506 284	(7 089 406)	644 876		X	10 644 749
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-		X	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - март 2025 г.	-	-	61	(56)	-			5
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-			-
Готовая продукция	За январь - март 2025 г.	7 218 400	(504 688)	53 099	(743 859)	127 440			6 527 640
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-			-
Незавершенное производство	За январь - март 2025 г.	1 579 126	-	394 925	-	-			1 974 051
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-			-
Прочие запасы и затраты	За январь - март 2025 г.	-	-	58 199	(58 199)	-			-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-			-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - март 2025 г.	7 874 397	(816 937)	-	(6 287 292)	517 436			1 587 105
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-			-
Земельные участки под строительство	За январь - март 2025 г.	555 948	-	-	-	-			555 948
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-			-
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-			-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-			-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	За январь - март 2025 г.	223				(223)						
Итого	За январь - март 2024 г.	3 670 638	163 121	(317 624)						X	3 516 135	
	За январь - март 2025 г.									X		

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило			списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	1 710 000	-	-	-	-	-	1 710 000
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы	За январь - март 2025 г.	1 710 000	-	-	-	-	-	1 710 000
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	14 876 048	64 712	-	(8 753 187)	-	-	6 187 573
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы	За январь - март 2025 г.	8 536	-	-	(5 078)	-	-	3 458
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	1 079 372	-	-	(275 994)	-	-	803 378
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - март 2025 г.	219 981	-	-	(26 645)	-	-	193 336
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты по налогам и сборам	За январь - март 2025 г.	30 459	21 401	-	-	-	-	-	51 860
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - март 2025 г.	285	16	-	-	-	-	-	301
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - март 2025 г.	511	-	-	-	(36)	-	-	475
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	За январь - март 2025 г.	10 864	-	-	-	-	-	-	10 864
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - март 2025 г.	3 283 307	43 295	-	-	-	-	-	3 326 602
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	10 242 733	-	-	-	(8 445 434)	-	-	1 797 299
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	16 586 048	64 712	-	-	(8 753 187)	-	X	7 897 573
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	3 289 778	3 253 211	-
в том числе:			
Обеспечительные платежи	3 289 778	3 253 211	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Материальные затраты	16	-
Затраты на оплату труда	2 998	98
Отчисления на социальные нужды	17	7
Амортизация	145	106
Прочие затраты	128 314	1 820 976
Итого по элементам	131 490	1 821 187
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	690 760	(162 865)
Итого расходы по обычным видам деятельности	822 250	1 658 322

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-



Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 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 31.12.2025г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	19 900	99,5005
ООО "Сэтл Сити"	100	0,4995
Всего	20 000	100

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 2025 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:

- № 78-003-0553-2023 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

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 1 квартале 2025 году;
___5___ человек в 1 квартале 2024 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 объекта).

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 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н в учетной политике на 2025 год были:

- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской отчетности;
- предусмотрена возможность группового учёта отдельных показателей;
- установлены правила составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности промежуточная отчетность составляется только по существенным показателям, которые изменились. Показатели, которые за отчетный период существенно не менялись, отражаются с разбивкой по кодовым строкам без их дополнительной расшифровки
- определены на основе образцов приведенных в ФСБУ 4/2023 формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений которые применяются при составлении годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности;
- закреплены отчетные периоды для составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности, 1-й квартал, полугодие, 9 месяцев отчетного года. Сроки составления промежуточной бухгалтерской отчетности — не позднее 28-го числа месяца, следующего за каждым истекшим отчетным периодом.

III. Раскрытие существенных показателей

18. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов», 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» 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 марта 2025 года 569 990 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 617 121 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.

19. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 7.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

20. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 марта 2025г. уставный капитал Общества составляет 20 000 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

21. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 8.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

22. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 8.1 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:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
1 квартал 2025 г.	-	-
1 квартал 2024 г.	790 713	1 112 000

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 квартал 2025 г.	-	-
1 квартал 2024 г.	90 000	-

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.03.25 г.	на 31.12.24 г.	
	Руб.		-		
Итого:	X	X	-	-	
ООО «Сэтл Групп»	Руб.	27.05.2026	260 000	260 000	
	Руб.	27.09.2026	450 000	450 000	
	Руб.	14.03.2027	1 000 000	1 000 000	
Итого:	X	X	1 710 000	1 710 000	
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	

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

- на 31 марта 2025 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 380 612 тыс. руб.

На 31.12.2025 год у Организации отсутствуют суммы недополученных заемных средств по сравнению с условиями заключенных договоров займа.

23. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

Показатели	1 квартал 2025 год	тыс. руб.
		1 квартал 2024 год
Размещено на депозитных счетах	1 673 000	5 823 700
Возвращено с депозитных счетов	1 817 000	6 085 700
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	44 500
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 823	4 998

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.03.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2024г. в сумме 144 000 тыс. руб.;

24. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 9 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Балансовая стоимость строящихся объектов, переданных Организацией в залог отражена в таблице 6.2. «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

25. 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 25%.

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 1 квартал 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	2 010 579	1 296 582
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%		1 296 582
1.2	- облагаемая по ставке 25%	2 010 579	
1.3	- облагаемая по ставке 0%		
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	502 645	259 316
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)		259 316
2.2	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 25%)	502 645	

2.3	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)		
3	Постоянный налоговый доход (расход)	-	-
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(381 117)	596 703
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	(121 345)	(72 555)
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(121 345)	(72 555)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		-
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	183	783 464
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

26. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1 «Наличие и движение обязательств» и 8.1 «Просроченные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

27. Прочие обязательства

Информация по разделу «Прочие обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии прочих обязательств в таблице 8.1 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. 1 797 299 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 10 424 733 тыс. руб.

28. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

29. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.			
Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)	Остаток непредъявленной	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

	С начала строительства	в т.ч. в 1 квартал 2025г.	выручки на 31.03.2025г.	С начала строительства	в т.ч. в 1 квартал 2025г.
Энгельса, Очередь3, уч. 3, :(1683), Корпус 3.1	301 857	-	15 493	236 399	-
Энгельса, Очередь3, уч. 3, :(1683), Корпус 3.2	1 074 210	-	206 539	840 934	-
Итого	1 376 067	-	222 032	1 077 333	-

30. 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.	
	1 квартал 2025г.	1 квартал 2024г.
Услуги застройщика	2 045 318	1 039 844
Прочие услуги		-
Агентское вознаграждение	2	1
Реализация квартир и нежилых помещений	934 626	1 896 192
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	2 979 946	2 936 037

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	1 квартал 2025г.	1 квартал 2024г.
Услуги застройщика	637 953	546 728
Реализация квартир и нежилых помещений	98 982	934 741
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	736 934	1 481 469

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	1 квартал 2025год		1 квартал 2024год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства		71 200		35 650
Доходы (расходы) по гарантийным работам		1 123		1 054
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	3 971	3 490	11 409	10 677
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам				
Затраты по аннулированным заказам, не давшие результата				50
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности			1 259	
Признание оценочных обязательств			69 080	
Прочие налог и сборы, госпошлина		63		4 458
Услуги банков		3 268		2 511
Доходы (расходы), связанные с реализацией ОС				

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Поступления от продажи прочих активов				1
Расходы на благотворительность				
Расходы по передаче готовой продукции безвозмездно				24
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам				
Штрафы, пени, неустойки	4 954	2 766	1 164	2 727
Корректировка оценочных обязательств				
Прочие доходы и расходы	28	22	5	8 415
Итого	8 953	81 932	82 917	65 569

31. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Юридическое лицо контролирует 99,5005% доли Организации
Прочие участники (акционеры)	
ООО «Сэтл Сити»	Участник, имеет право распоряжаться долей в 0,4995%
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
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 «М.Проект» (в стадии ликвидации)	
ООО «Московское шоссе13»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
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 «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

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 «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 (1 квартал 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основной организации
1	2	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Поступления – всего	35 725	24 700
4119	прочие поступления	35 725	24 700
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(112 527)	24 700

	Название строки	За отчетный период (1 квартал 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основной организации
1	2	3	4
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	1 902 713	112 000
4311	получение кредитов и займов	1 902 713	112 000
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4320	Платежи – всего	(239 110)	(239 110)
4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	(239 110)	(239 110)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(370 795)	(127 110)

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) за 1 квартал 2025г. представлена в таблице:

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Контрагенты Договоры.Предмет договора Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ИК Сэтл		1 953 426,15		30 000,00		1 983 426,15
		1 953 426,15				1 953 426,15
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)				30 000,00		30 000,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		140 000,00	140 000,00	116 928,00		116 928,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		140 000,00	140 000,00			
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				116 928,00		116 928,00
ПНПро ООО		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		1 718 731 979,70	82 809 427,64	77 598 983,14		1 713 521 535,20
		8 535 819,70	81 102 367,64	76 024 767,14		3 458 219,20
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 710 000 000,00				1 710 000 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45 000,00	45 000,00		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			64 000,00	64 000,00		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		196 160,00	638 060,00	473 216,00		31 316,00
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			960 000,00	992 000,00		32 000,00
Сэтл ООО	1 458 600 000,00			24 700 000,00	1 433 900 000,00	
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	1 458 600 000,00			24 700 000,00	1 433 900 000,00	
Сэтл Сити ООО		98 371,95				98 371,95
		88 860,00				88 860,00

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		9 511,95				9 511,95
Сэтл Строй ООО		38 754 624,92	540 978 473,72	377 274 089,39	124 949 759,41	
	20 641 037,17		1 524 883,36	45 992 134,46		23 826 213,93
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		1 120 524,99				1 120 524,99
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)	235 012 087,68		6 957 688,43	13 915 376,86	228 054 399,25	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		219 064 492,33	499 495 901,93	283 635 414,65		3 204 005,05
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		18 372 936,57		8 978 377,11		27 351 313,68
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		55 418 027,68	33 000 000,00	24 752 786,31		47 170 813,99
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		453 025,80				453 025,80
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)	21 257,60				21 257,60	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			1 187 460,00	1 187 460,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			1 187 460,00	1 187 460,00		
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО	4 600 000,00				4 600 000,00	
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)	4 600 000,00				4 600 000,00	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		670 644 367,54	124 607 389,33	19 058 411,65		565 095 389,86
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		452 477 188,14	85 711 669,75	11 193 005,36		377 958 523,75

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	218 167 179,40	38 895 719,58	7 865 406,29	187 136 866,11
Итого	967 147 770,26	749 797 750,69	500 040 872,18	717 390 891,75

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) за 1 квартал 2025г. представлена в таблице:

Контрагенты Договоры.Предмет договора Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АБ Сэтл Сити ООО		165 000,00	642 000,00 48 000,00	916 000,00 48 000,00		439 000,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	320 000,00			320 000,00		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		485 000,00	594 000,00	548 000,00		439 000,00
ИК Сэтл		1 667 303,78		20 000,00		1 687 303,78
		1 667 303,78				1 667 303,78
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)				20 000,00		20 000,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		4 615 161,00	2 701 542,00	84 100,00		1 997 719,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		465 900,00	150 000,00	-900,00		315 000,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		4 149 261,00	2 551 542,00	85 000,00		1 682 719,00
ПНПро ООО		50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		106 785,59	7 105 785,59	1 008 656 639,34		1 001 657 639,34
				901 639,34		901 639,34
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		91 785,59	91 785,59			

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				1 000 000 000,00	1 000 000 000,00
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга- лицензиат, сублицензиат)		4 500 000,00	5 250 000,00		750 000,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга- заказчик)	15 000,00	54 000,00	45 000,00		6 000,00
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга- заказчик)		960 000,00	960 000,00		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга- заказчик)		1 500 000,00	1 500 000,00		
Сэтл Инвест ООО	17 000 000,00			17 000 000,00	
	17 000 000,00			17 000 000,00	
Сэтл ООО		1 440 957 762,00		112 000 000,00	1 552 957 762,00
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга- заёмщик)		1 440 957 762,00		112 000 000,00	1 552 957 762,00
Сэтл Сити ООО		103 571,95	5 200,00		98 371,95
		94 060,00	5 200,00		88 860,00
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрета- ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		9 511,95			9 511,95
Сэтл Строй ООО		3 431 536 389,61	4 210 731 530,09	1 523 063 414,86	743 868 274,38
		677 823 451,34	1 301 063 368,00	835 614 365,07	212 374 448,41
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрета- ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		1 120 524,99			1 120 524,99
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга- комитент)		757 409 651,05	672 058 567,10	2 295 504,15	87 646 588,10
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга- заказчик)		1 627 799 411,40	2 074 683 754,77	651 422 382,22	204 538 038,85
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		302 733 099,46	111 316 917,11	8 978 377,11	200 394 559,46
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга- заказчик)		64 221 378,17	51 608 923,11	24 752 786,31	37 365 241,37

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		450 130,80			450 130,80
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)	21 257,60			21 257,60	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520		967 560,00	967 560,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		967 560,00	967 560,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО	506 050 790,05	105 935 183,10	159 288 029,58		559 403 636,53
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)	347 937 400,99	62 720 072,41	97 260 728,20		382 478 056,78
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	158 113 389,06	43 215 110,69	62 027 301,38		176 925 579,75
Итого		5 368 252 763,98	4 328 188 800,78	2 805 070 743,78	3 845 134 706,98

руб.

32. 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.

тыс. руб.

Виды вознаграждений	1 квартал 2025г.	1 квартал 2024г.
Краткосрочные вознаграждения	4	1

33. 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 31.03.2025г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

34. 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.

35. 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./

« 28 » апреля 2025г.

