

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

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

по ОКПО 22983397
ИНН 7810718995
по ОКОПФ 12300
по ОКФС 16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

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

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

по ОКПО 22983397
по ОКЕИ 384

Коды
0710001
30 09 2025

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	1 749
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	1 699
	Приобретение нематериальных активов		-	-	50
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	596	1 214	4 581
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		596	1 214	4 581
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	963 134	549 485	683 372
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	963 730	550 699	689 701
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	5 872 597	15 906 246	20 864 111
	в том числе:				

Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		28 453	7 057 460	14 648 985
Готовая продукция		5 288 196	6 713 712	1 802 652
Основное производство		-	1 579 126	678 409
Приобретение земельных участков под строительство		555 948	555 948	3 734 068
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	735	796	219 066
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		-	-	2
НДС по приобретенным МПЗ		-	6	5
НДС по приобретенным услугам		735	790	219 059
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	3 327 624	3 670 638	13 860 099
в том числе:				
Краткосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	223	-
Расчеты с дольщиками		622 523	1 095 755	13 018 041
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		208 487	617 121	399 501
Расчеты с покупателями и заказчиками		241 663	118 836	112 929
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 973 842	1 500 103	90 591
Расчеты по налогам и сборам		7 001	103 553	157 185
Расчеты с персоналом по прочим операциям		3	-	-
Сальдо по ЕНС		274 105	235 047	81 852
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
в том числе:				
Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
Предоставленные займы		-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 030	156 977	439 961
в том числе:				
Касса		6	55	7
Расчетные счета		15 023	11 978	133 354
Депозитные счета		-	144 000	306 500
Прочие оборотные активы	1260	32 298	1 073 887	1 903 330
в том числе:				
Расходы будущих периодов		222	483	12 400
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		32 076	1 073 404	1 890 930
Итого по разделу II	1200	9 248 284	20 808 544	37 286 567
БАЛАНС	1600	10 212 014	21 359 243	37 976 268

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	3 639 624	3 922 271	4 424 727
	Итого по разделу III	1300	3 659 624	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	289 902	162 167	436 065
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 999 902	1 872 167	10 441 794
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	8 688	8 536	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам		8 688	8 536	-
	Кредиторская задолженность	1520	4 424 585	4 624 779	7 166 795
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		821 105	1 079 372	4 148 313
	Расчеты с покупателями и заказчиками		155 810	219 981	819 480
	Расчеты по налогам и сборам		78 315	26 133	6 389
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		23 876	4 326	1 064
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		255	285	438
	Расчеты с персоналом по оплате труда		421	511	525
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		10 864	10 864	258 974
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		3 333 939	3 283 307	1 931 612
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	98 416	486 757	599 235
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	20 800	10 424 733	15 323 717
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		20 800	10 424 733	15 323 717
	Итого по разделу V	1500	4 552 488	15 544 805	23 089 747
	БАЛАНС	1700	10 212 014	21 359 243	37 976 268

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

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

Коды		
0710002		
30	09	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 - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	4 928 355	5 365 301
	Себестоимость продаж	2120	(1 793 827)	(3 220 833)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 134 528	2 144 468
	Коммерческие расходы	2210	(155 966)	(310 113)
	Управленческие расходы	2220	(76 095)	(32 377)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 902 467	1 801 978
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 010	7 378
	Проценты к уплате	2330	(241 024)	(115 682)
	Прочие доходы	2340	52 236	147 196
	Прочие расходы	2350	(3 285 249)	(178 240)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(568 560)	1 662 630
	Налог на прибыль организаций	2410	285 913	(1 288 670)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(1 249 336)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	285 913	(39 335)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(282 647)	373 960

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	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	(282 647)	373 960
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Созидание"

Организация: _____

Единица измерения тыс. руб. _____

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

Коды
0710004
30 09 2025
22983397
384

по ОКПО
по ОКЕИ

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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	373 960	373 960
	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 30 сентября 2024 г.	3250	20 000	-	-	-	-	4 798 687	4 818 687
	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 - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(282 647)	(282 647)
	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 30 сентября 2025 г.	3300	20 000	-	-	-	-	3 639 624	3 659 624

Генеральный директор «ООО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (наименование должности)
 (подпись) _____
 Еременко Илья Анатольевич
 (расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



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

Коды		
0710005		
30	09	2025
по ОКПО 22983397		
по ОКЕИ 384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 868 632	18 350 438
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	2 468 366	4 445 283
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступление по договорам ДДУ		289 907	12 994 769
	прочие поступления	4119	110 359	910 386
	Платежи - всего	4120	(2 403 412)	(10 278 909)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 108 907)	(6 895 602)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(13 207)	(95 512)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(240 872)	(492 876)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(1 352 234)
	прочие платежи	4129	(40 426)	(1 442 685)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	465 220	8 071 529

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	3 233	10 914
	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	3 233	10 914
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(466 400)	-
	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	(466 400)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(463 167)	10 914
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	1 710 000
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	1 710 000
	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 - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(9 905 582)
	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	-	(9 666 472)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(8 195 582)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	2 053	(113 139)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	12 977	133 461
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	15 030	20 322
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 октября 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	
		На начало года		списано		поступило		переоценка	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 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 30 сентября 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	
		На начало года		затраты		обесценение		фактические затраты	
		фактические затраты	накопленное обесценение						
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 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 - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 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		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	17 227 872	(1 321 626)	3 203 441	(14 248 940)	1 011 849	-	X	X	6 182 373	(309 776)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	254	(254)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - сентябрь 2025 г.	7 218 401	(504 688)	3 034 999	(4 687 604)	227 088	-	-	-	5 565 796	(277 600)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	12 222	(12 222)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За январь - сентябрь 2025 г.	1 579 126	-	-	(1 579 126)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие затраты	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	155 966	(155 966)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - сентябрь 2025 г.	7 874 397	(816 937)	-	(7 813 768)	784 761	-	-	-	60 629	(32 176)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - сентябрь 2025 г.	555 948	-	-	-	-	-	-	-	555 948	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-

Товары				
Иные виды запасов				
Запасы, находящиеся в залоге, - всего				

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

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	переклассифици ровано		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	1 710 000	-	-	-	-	-	1 710 000	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	в том числе: Долгосрочные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	1 710 000	-	-	-	-	1 710 000	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	4 633 315	122 516	25 539	(348 097)	-	-	4 433 273	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	1 079 372	-	25 539	(283 806)	-	821 105	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - сентябрь 2025 г.	219 981	-	-	(64 171)	-	-	155 810	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	3 283 307	50 632	-	-	-	-	3 333 939	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	

Проценты по займам и кредитам	За январь - сентябрь 2025 г.	8 536	152	-	-	-	-	-	8 688
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	26 133	52 182	-	-	-	-	-	78 315
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За январь - сентябрь 2025 г.	4 326	19 550	-	-	-	-	-	23 876
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - сентябрь 2025 г.	285	-	-	-	(30)	-	-	255
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	511	-	-	-	(90)	-	-	421
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За январь - сентябрь 2025 г.	10 864	-	-	-	-	-	-	10 864
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	6 343 315	122 516	25 539	(348 097)	-	X	-	6 143 273
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 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 - сентябрь 2025 г.	486 757	899	362 084	27 157	98 416
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Оценочный резерв (1683 корпус 2)	За январь - сентябрь 2025 г.	411 394	-	313 572	-	97 822
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочный резерв (1683 корпус 1)	За январь - сентябрь 2025 г.	74 600	-	47 444	27 157	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв ежегодных отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	763	899	1 068	-	594
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	3 330 203	3 253 211	-
в том числе:			
Обеспечительные платежи	3 330 203	3 253 211	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	12 238	1 722
Затраты на оплату труда	9 683	10 451
Отчисления на социальные нужды	3 025	3 280
Амортизация	702	3 386
Прочие затраты	138 903	858 116
Итого по элементам	164 551	876 955
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	1 861 337	2 686 368
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 025 888	3 563 323

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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 - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 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 30.09.2025г:

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 30 сентября 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

В июле 2025 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-07-2025 от 31.07.2025г. ((Объект начального и среднего общего образования на 1550 мест. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005354:8382).

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:
___4___ человек за 9 месяцев 2025 году;

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

___5___ человек за 9 месяцев 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 31.12.2024г. № 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 01.01.2025г. 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 учета 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.

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

Отдельные показатели граф «На 31 декабря 2024 года» и «На 31 декабря 2023 года» бухгалтерского баланса на 30.09.2025г. сформированы с учетом корректировки в связи с применением Организацией с 1 января 2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и переклассификацией в бухгалтерском балансе отдельных видов внеоборотных и оборотных активов, долгосрочных и краткосрочных обязательств:

- *Корректировка 1* переклассификация расходов будущих периодов, со сроком погашения более 12 месяцев, но относящихся к обычному операционному циклу Организации, из состава внеоборотных активов в оборотные активы;
- *Корректировка 4* переклассификация кредиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев, но относящейся к обычному операционному циклу Организации из состава долгосрочных обязательств в краткосрочные обязательства.

тыс.руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Номер корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2023г.</i>					
1190	Прочие внеоборотные активы	6 413	1	(6 413)	0

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

11901	Расходы будущих периодов	6 413	2	(6 413)	0
1260	Прочие оборотные активы	5 987	3	6 413	12 400
12601	Расходы будущих периодов	5 987	4	6 413	12 400
1450	Прочие обязательства	11 225 769	5	(11 225 769)	0
14501	Обязательства перед дольщиками	11 225 769	6	(11 225 769)	0
1550	Прочие краткосрочные обязательства	4 097 948	7	11 225 769	15 323 717
15501	Обязательства перед дольщиками	4 097 948	8	11 225 769	15 323 717
<i>Бухгалтерский баланс на 31.12.2024г.</i>					
1190	Прочие внеоборотные активы	93	9	(93)	0
11901	Расходы будущих периодов	93	10	(93)	0
1260	Прочие оборотные активы	390	11	93	483
12601	Расходы будущих периодов	390	12	93	483

III. Раскрытие существенных показателей

19. 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 30 сентября 2025 года 208 487 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.

20. 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.

21. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 30 сентября 2025г. 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 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.

23. 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
9 месяцев 2025 г.	-	-
9 месяцев 2024 г.	2 495 237	1 822 000

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

тыс. руб.		
Период погашения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	-	-
9 месяцев 2024 г.	11 060 009	1 213 700

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 3 квартал 2025 год

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 30.09.25 г.	на 31.12.24 г.	
	Руб.		-		
Итого:	Х	Х	-	-	
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:	Х	Х	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 30 сентября 2025 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 380 612 тыс. руб.

На 30.09.2025 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».

тыс. руб.

Показатели	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Размещено на депозитных счетах	3 101 000	15 101 200
Возвращено с депозитных счетов	3 245 000	14 793 200
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	614 500
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	2 882	7 153

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.09.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2024г. в сумме 144 000 тыс. руб.;

25. 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.

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 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 9 месяцев 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2025 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего: в том числе:	(568 560)	1 662 630
1.1	- облагаемая по ставке 20%		1 662 630
1.2	- облагаемая по ставке 25%	(568 560)	
1.3	- облагаемая по ставке 0%		
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	142 140	(332 526)
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)		(332 526)
2.2	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 25%)	142 140	
2.3	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)		
3	Постоянный налоговый доход (расход)	143 773	(956 144)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	285 913	(1 288 670)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	(285 913)	39 335
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(285 913)	39 335
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		(1 249 336)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет		

27. 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.

28. 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 30 сентября 2025г. 20 800 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 10 424 733 тыс. руб.

29. 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.

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 30.09.2025г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. за 9 месяцев 2025г.		С начала строительства	в т.ч. за 9 месяцев 2025г.
Энгельса, Очередь3, уч. 3, :(1683), Корпус 3.1	301 857	-	-	236 399	-
Энгельса, Очередь3, уч. 3, :(1683), Корпус 3.2	1 074 210	-	32 076	840 934	-
Итого	1 376 067	-	32 076	1 077 333	-

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	9 месяцев 2025г.	9 месяцев 2024г.
Услуги застройщика	2 435 256	1 213 145
Прочие услуги	61	1
Агентское вознаграждение	3	3
Реализация квартир и нежилых помещений	2 493 035	4 152 152
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	4 928 355	5 365 301

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

тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

Виды операций, по которым понесены расходы	9 месяцев 2025г.	9 месяцев 2024г.
Услуги застройщика	932 339	966 423
Реализация квартир и нежилых помещений	861 488	2 254 410
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	1 793 827	3 220 833

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	9 месяцев 2025год		9 месяцев 2024год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства		403 053		91 031
Доходы (расходы) по гарантийным работам		2 294		2 298
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	9 384	8 645	20 776	15 920
Доходы в виде стоимости материалов, полученных при демонтаже	222			
Доходы (расходы) от продажи прочего имущества	222	222		
Комиссионное вознаграждение банку за открытие и обслуживание кредитной линии				301
Затраты по аннулированным заказам, не давшие результата				50
Суммы дебиторской /кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности		(754)		4
Прочий НДС		1 686		8 406
Прочие налог и сборы, госпошлина	1 722	2 802		28 711
Услуги банков		7 193		4 982
Прибыль прошлых лет	5 964			
Поступления от продажи прочих активов				1
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	371	121	3 833	2 171
Расходы по передаче готовой продукции безвозмездно		2 826 266		24
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам			1 509	58
Штрафы, пени, неустойки	7 194	33 433	3 434	12 749
Корректировка оценочных обязательств	27 157		117 639	11 522
Прочие доходы и расходы		288	5	12
Итого	52 236	3 285 249	147 196	178 240

32. 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

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

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 «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 «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

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 «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.

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (9 месяцев 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основной организации
1	2	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4220	Платежи – всего	(466 400)	(466 400)
4223	Предоставление займов	(466 400)	(466 400)
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(463 167)	(446 400)

	Название строки	За отчетный период (9 месяцев 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основной организации
1	2	3	4
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4320	Платежи – всего	(9 905 582)	(1 340 810)
4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	(239 110)	(239 110)
4323	возврат кредитов и займов	(9 666 472)	(1 101 700)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(8 195 582)	(1 340 810)

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) за 9 месяцев 2025г. представлена в таблице:

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры.Предмет договора						
Счет						
Агентство Петербургская Недвижимость ООО			320	320		
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)			320	320		
ИК Сэтл		1 953		366		2 320
		1 953		286		2 240
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)				80		80
Петербургская Недвижимость КБ ООО		140	367	238		11
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		140	140			

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			110	110		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			117	128		11
ПНПро ООО		25	425	525		125
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25	425	525		125
Сэтл Групп ООО		1 718 732	245 553	245 526		1 718 705
		8 536	240 872	241 024		8 688
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 710 000				1 710 000
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45	45		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			192	192		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		196	1 628	1 449		17
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			2 816	2 816		
Сэтл ООО	1 458 600		700 400	234 000	1 925 000	
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заимодавец)	1 458 600		700 400	234 000	1 925 000	
Сэтл Сити ООО		98				98
		89				89
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		10				10
Сэтл Строй ООО		38 755	944 948	905 578	615	
	20 641		93 531	89 192	24 981	

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		1 121				1 121
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				4		4
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)	235 012		110 404	220 808	124 608	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		219 064	626 276	508 172		100 961
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		18 373	31 065	29 000		16 308
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		55 418	83 154	58 401		30 665
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		453		1		454
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)	21		518		539	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			3 562	3 562		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			3 562	3 562		
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО	4 600				4 600	
Рекламно-информационные услуги (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)	4 600				4 600	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		670 644	130 658	60 595		600 581
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		452 477	88 330	40 032		404 179

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)	218 167	42 328	20 563		196 402
Итого	967 148	2 026 234	1 450 711		391 625

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) за 9 месяцев 2024г. представлена в таблице:

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры. Предмет договора						
Счет						
АБ Сэтл Сити ООО		165	1 781	1 636		20
			48	48		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	320		470	790		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		485	1 263	798		20
ИК Сэтл		1 667		339		2 007
		1 667		249		1 917
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)				90		90
Петербургская Недвижимость КБ ООО		4 615	4 808	193		
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		466	465	-1		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		4 149	4 343	194		
ПНПро ООО		50	250	225		25
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50	250	225		25
Сэтл Групп ООО		107	127 348	1 840 665		1 713 425

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

			97 978	101 397		3 419
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		92	92			
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				1 710 000		1 710 000
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			34	34		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			21 750	21 750		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		15	114	105		6
Услуги по охране (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			2 880	2 880		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			4 500	4 500		
Сэтл Инвест ООО	17 000			17 000		
	17 000			17 000		
Сэтл ООО		1 440 958	1 213 700	112 000		339 258
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 440 958	1 213 700	112 000		339 258
Сэтл Сити ООО		104	10	5		98
		94	10	5		89
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		10				10
Сэтл Строй ООО		3 431 536	7 016 609	3 318 063	267 009	
		677 823	1 565 846	939 264		51 241
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров		1 121				1 121

ООО «Специализированный застройщик «Созидание»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 год

(юридическое лицо Холдинга-принципал)						
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		757 410	2 000 109	916 420	326 279	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		1 627 799	3 022 566	1 361 183	33 583	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		302 733	320 274	26 935		9 395
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		64 221	107 814	74 258		30 665
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		450		3		453
Услуги по персоналу (юридическое лицо Холдинга-исполнитель)	21				21	
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			2 903	2 903		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			2 903	2 903		
Сэтл Эстейт Специализированный застройщик ООО			4 600		4 600	
Рекламно- информационные услуги (юридическое лицо Холдинга- исполнитель)			4 600		4 600	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		506 051	209 832	297 668		593 887
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		347 937	133 325	190 714		405 327
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		158 113	76 507	106 954		188 560
Итого		5 368 253	8 581 840	5 590 698		2 377 110

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	тыс. руб.	
	9 месяцев 2025г.	9 месяцев 2024г.
Краткосрочные вознаграждения	6	2

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 30.09.2025г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

35. Риски хозяйственной деятельности

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

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

« 29 » октября 2025г.



/Еременко И.А./