

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Новый элемент"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

40534958
7810770106
12300
16

197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 620А

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

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

Коды		
0710001		
30	06	2025
40534958		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	11 349	13 127	14 529
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		11 349	13 127	14 529
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	100	102	485 531
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	13 726	19 353
	Итого по разделу I	1100	11 449	26 955	519 413
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	25 641 556	19 783 296	11 567 043
	в том числе:				
	Незавершенное производство		712 731	469 877	13 594
	Земельные участки под строительство		6 203 803	5 707 771	5 703 711
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ и инвестдоговорам (краткосрочные)		18 725 022	10 718 238	-

	Затраты застройщика по строительству по ДДУ и инвестдоговорам (долгосрочные)		-	2 887 410	5 849 738
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	138 833	93 142	2 194
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	42 572 598	36 862 419	13 867 428
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 393	1 329	318
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 454 483	2 400 859	1 021 521
	Расчеты по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	22	-
	Расчеты по налогам и сборам		2 489	38	1 347
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		103 541	50 523	15 622
	Расходы будущих периодов		953	-	-
	Расчеты по беспроцентным займам		-	60 000	60 000
	Расчёты с дольщиками (краткосрочные)		40 009 739	22 024 765	-
	Расчёты с дольщиками (долгосрочные)		-	12 324 883	12 768 620
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	255	15 251	263
	в том числе:				
	Расчетные счета		255	751	263
	Депозитные счета		-	14 500	-
	Прочие оборотные активы	1260	3 711 798	3 174 573	1 318 701
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		25 973	5 524	5 436
	Недостачи и потери от порчи ценностей		3 685 825	3 169 049	1 313 265
	Итого по разделу II	1200	72 065 040	59 928 681	26 755 629
	БАЛАНС	1600	72 076 489	59 955 636	27 275 042

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе: Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	1 000	1 000	1 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 074 973	1 133 993	1 151 497
	Итого по разделу III	1300	1 076 073	1 135 093	1 152 597
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	30 247 209	23 592 759	12 328 127
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		24 172 486	18 185 753	8 292 277
	Долгосрочные займы		3 782 626	3 549 196	3 216 026
	Проценты по долгосрочным кредитам		1 971 886	1 244 747	404 496
	Проценты по долгосрочным займам		320 211	613 062	415 327
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	80 900
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	12 324 883	12 768 620
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		-	12 324 883	12 768 620
	Итого по разделу IV	1400	30 247 210	35 917 643	25 177 647
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	29 405	373 607	516 144
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	361 130	500 000
	Проценты по займам		-	7 067	9 247
	Проценты по долгосрочным займам		29 405	5 410	6 897
	Кредиторская задолженность	1520	714 023	504 484	428 653
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		314 319	312 469	320 814
	Расчеты с покупателями и заказчиками		116 596	48 010	-
	Расчеты по налогам и сборам		37 597	48 616	12 073
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		83	43	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		143	61	44
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		150 000	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		95 285	95 285	95 722
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	39	44	1
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	40 009 739	22 024 765	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		40 009 739	22 024 765	-

	Итого по разделу V	1500	40 753 206	22 902 900	944 798
	БАЛАНС	1700	72 076 489	59 955 636	27 275 042

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
40534958		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	516 876	738 739
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		516 776	738 689
	Аренда недвижимого имущества		100	50
	Себестоимость продаж	2120	(377 577)	(604 105)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(377 577)	(604 105)
	Аренда недвижимого имущества		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	139 299	134 634
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(15 407)	(9 909)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	123 892	124 725
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	351	-
	Проценты к уплате	2330	(3 087)	-
	Прочие доходы	2340	49 933	28 048
	в том числе:			
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		156	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	2 740
	Результаты инвентаризации		-	2 828
	Иная операционная деятельность		-	17
	Доходы, связанные с компенсацией (возмещением) затрат		49 777	22 463
	Прочие расходы	2350	(49 781)	(30 436)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		-	(5 132)
	Судебные расходы и арбитражные сборы (включая государственную пошлину)		-	(26)
	Отчисления в оценочные резервы		-	13
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	(2 828)
	Подарки сотрудникам		(4)	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Расходы, связанные с компенсацией (возмещением) затрат		(49 777)	(22 463)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	121 308	122 337
	Налог на прибыль организаций	2410	(30 328)	(428 974)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(30 326)	(24 463)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(2)	(404 510)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-

	Чистая прибыль (убыток)	2400	90 980	(306 637)
--	-------------------------	------	--------	-----------

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 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	90 980	(306 637)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
40534958		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	1 000	-	1 151 656	1 152 756
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	(159)	(159)
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	1 000	-	1 151 497	1 152 597

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 - июнь 2024 г.			-	-	-	-	(306 637)	(306 637)
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	-	-
	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 июня 2024 г.	3250	100	-	-	1 000	-	844 860	845 960
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	1 000	-	1 133 993	1 135 093
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	1 000	-	1 133 993	1 135 093

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 - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	90 980	90 980
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(150 000)	(150 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	100	-	-	1 000	-	1 074 973	1 076 073

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
40534958		
384		

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	82 898	140
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	68 720	117
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	НДС (сальдо)		13 734	23
	прочие поступления	4119	444	-
	Платежи - всего	4120	(5 956 927)	(4 698 050)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(5 330 345)	(4 567 156)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 405)	(14 236)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(518 293)	(97 542)
	налога на прибыль организаций	4124	(80 328)	(15 272)
	прочие платежи	4129	(25 556)	(3 844)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 874 029)	(4 697 910)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	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	-	-
	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	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	8 809 733	6 198 146
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	8 809 733	6 198 146
	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 - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(2 950 700)	(1 500 000)
	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	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 950 700)	(1 500 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 859 033	4 698 146
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(14 996)	236
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	15 251	263
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	255	499
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

Санкт-Петербург *

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 - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

[illegible]

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 - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 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	фактическая себестоимость	изменения ввиду запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость		
Запасы - всего	За январь - июль 2025 г.	19 783 296	-	5 858 306	(46)	-	X	X	25 641 556	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - июль 2025 г.	-	-	96	(46)	-	(50)	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За январь - июль 2025 г.	469 877	-	242 804	-	-	50	-	712 731	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	За январь - июль 2025 г.	13 605 648	-	5 119 374	-	-	-	-	16 725 022	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - июль 2025 г.	5 707 771	-	496 032	-	-	-	-	6 203 803	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	4 504 224	-	-
в том числе: Земельные участки под строительство	4 504 224	-	-

Прочая	За январь - июнь 2025 г.	50 545	-	66 855	(12 906)	-	-	-	104 494	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Беспроцентные займы	За январь - июнь 2025 г.	60 000	-	-	(60 000)	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого:	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 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:	201	-	201	-	-	-
в том числе:						
расчёты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей и предоплат)	201	-	201	-	-	-

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	35 917 642	10 332 916	796 487	(2 951 770)	-	(13 848 066)	30 247 209
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	За январь - июнь 2025 г.	19 430 500	5 986 733	727 139	-	-	-	26 144 372
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За январь - июнь 2025 г.	4 162 259	2 823 000	69 348	(2 951 770)	-	-	4 102 837
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	12 324 883	1 523 183	-	-	-	(13 848 066)	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	22 902 856	9 746 381	164 422	(5 908 558)	-	13 848 066	40 753 167
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	22 024 765	4 136 908	-	-	-	13 848 066	40 009 739
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

расчёты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	312 469	5 344 527	-	(5 342 677)	-	-	-	314 319
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	За январь - июнь 2025 г.	48 010	68 586	-	-	-	-	-	116 596
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчёты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	48 659	37 680	-	(48 659)	-	-	-	37 680
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	За январь - июнь 2025 г.	373 607	8 598	164 422	(517 222)	-	-	-	29 405
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - июнь 2025 г.	95 346	82	-	-	-	-	-	95 428
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность учредителям по выплате доходов	За январь - июнь 2025 г.	-	150 000	-	-	-	-	-	150 000
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	58 820 498	20 079 297	960 909	(8 860 328)	-	X	-	71 000 376
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 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	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	44	163	(168)	-	39
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: резерв по отпускам	За январь - июнь 2025 г.	44	163	(168)	-	39
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	25 340 125	18 163 993	-
в том числе:			
Аккредитивы	507 194	376 168	-
Экзроу-счета	24 832 931	17 667 825	-
Квартира с кадастровым номером 78:07:0003218:552, расположенная по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Вязовая ул., д. 8, стр. 1, кв. 300 (Договор беспроцентного займа № 1/К от 09.08.2022г., ООО "Бриос")	-	120 000	-
Выданные - всего	2 085 000	2 085 000	-
в том числе:			
Земельный участок, кадастровый номер: 78:14:0007558:8107, общей площадью 60 466 кв. м., адрес:Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кубинская улица.	1 150 000	1 150 000	-
Земельный участок 78:14:0007558:8114, площадь 44 100 кв.м, адрес: Санкт-Петербург, ул. Кубинская	935 000	935 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июль 2024 г.
Материальные затраты	93	52
Затраты на оплату труда	1 694	564
Отчисления на социальные нужды	537	173
Амортизация	1 585	3 170
Прочие затраты	389 075	610 055
Итого по элементам	392 984	614 014
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение (+)):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	392 984	614 014



Генеральный директор
(наименование должности)
Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 1 полугодие 2025г.
ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»,
ИНН 7810770106

I. Общие сведения	2
1. Общая информация.....	2
2. Территориально обособленные подразделения	2
3. Основные виды деятельности.....	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	2
5. Информация о численности персонала.....	2
II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности	3
6. Основа составления	3
7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	3
8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения	3
9. Финансовые вложения	4
10. Запасы	5
11. Дебиторская задолженность	6
12. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	7
13. Уставный, добавочный капитал	7
14. Кредиты и займы полученные	7
15. Оценочные обязательства	8
16. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	8
17. Признание доходов	8
18. Признание расходов	9
19. Документы и документооборот	10
20. Изменения в учетной политике	10
III. Раскрытие существенных показателей	11
21. Основные средства	11
22. Запасы	11
23. Дебиторская задолженность	12
24. Капитал	12
25. Долгосрочные обязательства	13
26. Кредиты и займы.....	13
27. Информация, связанная с использованием денежных средств	14
28. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями.....	15
29. Налогообложение.....	15
30. Кредиторская задолженность	16
31. Расходы по обычным видам деятельности	16
32. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	17
33. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам	17
34. Информация о связанных сторонах	17
35. Вознаграждение основному управленческому персоналу	25
36. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	25
37. События после отчетной даты	26

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый элемент» (ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент» ИНН 7810770106, КПП 781401001 - (далее по тексту Общество) образовано 07.06.2019 г., основной государственный регистрационный номер 1197847154229 от 05.07.2019 г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 30.06.2025г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	99,999	99,999
ООО «Холдинг-Центр»	0,001	0,001
Всего	100	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, строение 1, офис 620А

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 30 июня 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);
- сдача имущества в аренду;
- участие в уставных капиталах других организаций
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Ерёменко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

1 человек на 30.06.2025 г.

1 человек на 31.12.2024 г.

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 1 квартал 2025 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, нематериальные активы;
- 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 по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

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

Объекты недвижимого имущества, учитываемые Организацией в составе основных средств, предназначенные исключительно для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во

временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе инвестиционной недвижимости.

Объект основных средств (инвестиционной недвижимости) при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств и инвестиционной недвижимости учитываются по первоначальной стоимости.

Начисление амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

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

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта (например, в случае осуществления неотделимых улучшений в арендуемое имущество - срок аренды и т.п.).

При определении срока полезного использования титульных и нетитульных временных зданий и сооружений, принятых Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и подлежащих ликвидации по окончании соответствующей стройки, срок полезного использования устанавливается в пределах срока стройки, в которой используются данные временные здания и сооружения.

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией на основании расчетов технических специалистов, на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников, на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:
 - если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
 - на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
 - объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

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

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

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки отражены по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

9. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

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

В составе финансовых вложений также учитывается стоимость имущественного права требования, приобретенного Организацией (дольщиком) на основании заключенного договора долевого участия в строительстве в целях последующей перепродажи третьим лицам.

10. Запасы

В 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.

11. 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.

12. 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);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

13. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается сумма вклада в имущество, полученного от участника.

14. Кредиты и займы полученные

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, 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 займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета 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).

15. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений 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 среднечасовой заработной платы.

16. 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.

17. 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. Она отражается в 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».

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- штрафы, пени, неустойки;
- доходы от участия в других организациях;
- прочие поступления.

18. 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.

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (зарботная плата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относится в дебет счета 20 «Затраты на оказание услуг застройщика (затраты застройщика)». В этом случае управленческие расходы включаются в стоимость расходов по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после получения разрешения управленческие расходы относятся в дебет счета 90 «Продажи».

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.

Прочие расходы, в основном, включают:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

19. Документы и документооборот

Организация оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичными учетные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В формах первичных учетных документов могут содержаться дополнительные реквизиты в целях получения необходимой информации для налогового учета. Организация использует также унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные государственными органами. Первичные учетные документы, формы которых не утверждены Организацией, но использование которых согласовано сторонами в рамках заключенных договоров при условии содержания обязательных реквизитов, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», используются для отражения операций по договорам с контрагентами. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Документооборот совершается по утвержденным правилам документооборота. Организация обеспечивает хранение первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности и других бухгалтерских документов в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021. Исправления в документ бухгалтерского учета вносятся в следующем порядке:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.

- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

Своевременное оформление первичных учетных документов, передачу их в установленные сроки для отражения в бухгалтерском учете, а также достоверность содержащихся в них данных обеспечивают лица, составившие и подписавшие указанные документы.

20. 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 30-го числа месяца, следующего за каждым истекшим отчетным периодом.

III. Раскрытие существенных показателей

21. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 4 «Основные средства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

В отчетном периоде не выявлено признаков обесценения объектов основных средств, в связи с чем убытки от обесценения не признавались.

22. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов» 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, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

на 30 июня 2025 года 2 454 483 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 2 400 859 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.

В составе запасов Общества также отражена стоимость земельных участков, по которым на отчетную дату не получено разрешение на строительство объектов жилой застройки.

	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	
	На 30.06.2025	На 31.12.2024
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8112, 11 кв.м. СПб, 1-й Предпортовый пр-д	18	18
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8113, 69 кв.м. СПб, 1-й Предпортовый пр-д	110	110
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8115. СПб, ул.Кубинская, 5471 кв.м.	-	170 901
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:28, СПб, ул.Кубинская, д.80, лит.А 5311 кв.м.	-	-
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8116, СПб, ул.Кубинская, 12 кв.м.	-	-
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:9524, СПб, ул.Кубинская, 10795 кв.м.	329 665	-

По состоянию на отчетную дату Обществом получены следующие разрешения на строительство;

- многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением на 140 мест и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 78-011-0439-2022 от 19.07.2022 г.). Строительство ведется на земельном участке кад. № 78:14:0007558:8107. СПб, ул.Кубинская, 60466 кв.м.
- многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением на 140 мест и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 78-011-0453-2023 от 19.07.2023 г.). Строительство ведется на земельном участке кад. № 78:14:0007558:8114. СПб, ул.Кубинская, 44100 кв.м.
- объекта начального, основного и среднего общего образования на 1150 мест (№ 78-011-0454-2023 от 11.08.2023 г.). Строительство ведется на земельном участке кад. № 78:14:0007558:8108. СПб, ул.Кубинская, 26450 кв.м.

23. 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.

24. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 2025 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен. Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

Наименование источника капитала	тыс. руб.	
	На 30.06.25г.	На 31.12.24г.
Вклад участника ООО «Сэтл» в имущество Общества	1 000	1 000

25. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)», 8.2. «Просроченные обязательства (за исключением оценочных 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.

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

- на 30 июня 2025 г. 0 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024 г. 12 324 883 тыс. руб.

26. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 8.1 пояснений отражена свернуто.

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

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
1 полугодие 2025 г.	5 986 733	2 823 000
1 полугодие 2024 г.	4 509 846	1 688 300

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 кв. 2025 г.	0	2 950 700
1 кв. 2024 г.	0	1 500 000

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 30.06.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Кредиторы:					
Альфа-Банк АО	руб.	25.08.2027	26 144 372	19 430 500	8 696 773
Итого:	Х	Х	26 144 372	19 430 500	8 696 773
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	-	-	-
Займодавцы:					
Сэтл Групп ООО	Руб.	18.04.2025	0	368 197	368 027
Сэтл Групп ООО	Руб.	17.04.2024	0	0	509 247
Сэтл Групп ООО	Руб.	14.03.2027	1 506 781	1 505 410	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	23.05.2027	150 434	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	14.05.2027	401 434	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	21.07.2025	300 900	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	27.05.2025	459 075	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	04.06.2027	243 607	0	0

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Сэтл Групп ООО	Руб.	06.06.2027	304 162	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	16.06.2027	302 439	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	20.06.2027	100 573	0	0
Сэтл ООО	Руб.	17.11.2026	42 626	289 626	1 046 327
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	Руб.	30.11.2026	320 211	2 372 632	2 223 897
Итого:	X	X	4 132 242	4 147 498	4 147 498
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	0	368 197	516 144

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

- за 1 полугодие 2025г. 966 421 тыс. руб.
- за 1 полугодие 2024г. 577 615 тыс. руб.;

Сумма процентов по займам, включенных в состав прочих расходов, составила:

- за 1 кв. 2025г. в 3 087 тыс. руб.
- за 1 кв. 2024г. 0 тыс. руб.;

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями заключенных договоров представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.03.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
Сэтл ООО	Сэ-159 от 16.11.2020	2 407 374	1 710 374
Сэтл Групп ООО	СГ-736 от 30.11.2021	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-791 от 29.03.2024	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-1261 от 23.05.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-675 от 14.05.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-729 от 20.05.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-739 от 26.05.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-758 от 04.06.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-764 от 06.06.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-766 от 11.06.2025	0	0
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	2021-11-26 от 26.11.2021	49 000	49 000
Альфа-Банк АО	06193L от 07.10.2022	3 168 266	6 063 048
Альфа-Банк АО	0AV44L от 13.10.2023	7 959 247	9 051 199
Итого	X	13 583 887	16 873 621

27. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

тыс. руб.

Показатели	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Размещено на депозитных счетах	536 500	0
Возвращено с депозитных счетов	551 000	0
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	342	0

28. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

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

29. Налогообложение

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 2024 г – 20%). В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	121 308	122 337
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25% (20%)	121 308	122 337
1.2	- облагаемая по ставке 0%	0	0
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего:	(30 327)	(24 467)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25% (20%) (п.1.1 * 25% (20%))	(30 327)	(24 467)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	0	0
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(1)	(404 507)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(30 328)	(428 974)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	(2)	(404 510)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(2)	(404 510)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	0	0
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0
6	Текущий налог на прибыль	(30 326)	(24 464)

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 1 полугодии 2025 года получена прибыль до налогообложения в сумме 121 308 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 25%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 1 полугодие 2025 год (30 327) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (30 326) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в полугодии 2025 года (тыс. руб.):

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2025	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 30.06.2025
Нематериальные активы	25	-	(2)	23
Внеоборотные активы	25	-	-	25
Доходы будущих периодов	-	-	-	-
Резервы сомнительных долгов	50	-	-	50
Итого:	100	-	(2)	98

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2024 году получена прибыль до налогообложения в сумме 483 858 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 2024 год (96 772) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (96 833) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в 2024 году (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2024	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2024
Основные средства	-	-	-	-
Нематериальные активы	-	25	-	25
Внеоборотные активы	(80 900)	80 900	25	25
Доходы будущих периодов	-	-	-	-
Прочие расходы	80 900	-	(80 900)	-
Резервы сомнительных долгов	85	41	(76)	50
Финансовые вложения	404 506	-	(404 506)	-
Итого:	404 591	80 966	(485 457)	100

30. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 8.1 пояснений отражена с учётом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

31. 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.

32. 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 30.06.2025г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в I полугодие 2025г.		С начала строительства	в т.ч. в I полугодие 2025г.
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.1	829 301	102 337	829 301	592 466	73 111
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.2	1 541 709	187 221	1 541 709	1 101 422	133 754
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.1	1 211 375	189 137	1 211 375	910 124	142 102
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.2	103 440	38 081	103 440	77 716	28 611
Итого	3 685 825	516 776	3 685 825	2 681 728	377 578

33. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам

Информация о структуре выручки, себестоимости и прочих доходов и расходов представлена в Отчёте о финансовых результатах

34. 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 99,99% доли Общества
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «СЭТЛ»	
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 «КЦ «Петербургская недвижимость»
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»
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 «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «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 Специализированный застройщик «Рижский 26»
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 и дочерними обществами.

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (1 полугодие 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	8 809 733	583 000
4311	Получение кредитов и займов	8 809 733	583 000
	Платежи – всего	(2 950 700)	(830 000)

4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(2 950 700)	(830 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	5 859 033	(247 000)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(14 996)	(347 000)

	Название строки	За отчетный период (1 полугодие 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	6 198 146	188 300
4311	Получение кредитов и займов	6 198 146	188 300
	Платежи – всего	(1 500 000)	(1 000 000)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 500 000)	(1 000 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4 698 146	(811 700)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	236	(811 700)

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

1 полугодие 2025 г

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 1 полугодие 2025		Сальдо на 30.06.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АБ Сэтл Сити ООО			1 118 500,00	1 118 500,00		
Разработка ПИР			1 118 500,00	1 118 500,00		
Евростройпроект ООО 7810055466		126 023,09				126 023,09
письмо о переносе долга		126 023,09				126 023,09
ИК Сэтл	13 150 000,00	13 195 500,87		52 900,94	13 150 000,00	13 248 401,81
Агентский договор на почтовые услуги		45 500,87		52 900,94		98 401,81
Договора ДДУ	13 150 000,00	13 150 000,00			13 150 000,00	13 150 000,00
ИТТ ООО		28 224 440,00				28 224 440,00
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		28 224 440,00				28 224 440,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		150 000,00	150 000,00	47 250,00		47 250,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания) и строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		150 000,00	150 000,00			
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга- заказчик)				47 250,00		47 250,00
ПНПро ООО		25 000,00	150 000,00	150 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга- лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	150 000,00	150 000,00		25 000,00
СК Каменка ООО		62 301 958,00				62 301 958,00

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

Уступка (передача) прав требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цедент)		62 301 958,00				62 301 958,00
Сэтл Групп ООО		1 888 339 191,72	547 076 631,91	2 452 710 755,25		3 793 973 315,00
Договоры займа (включая проценты)		1 873 607 031,72	517 222 511,91	2 413 020 795,25		3 769 405 315,00
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)			22 550 000,00	22 550 000,00		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		188 160,00	1 259 120,00	1 094 960,00		24 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		14 544 000,00	6 000 000,00	16 000 000,00		24 544 000,00
Сэтл Московское шоссе СЗ ООО			4 626 680,00		4 626 680,00	
Уступка (передача) прав требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цедент)			4 626 680,00		4 626 680,00	
Сэтл ООО		289 626 467,00	830 000 000,00	583 000 000,00		42 626 467,00
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		289 626 467,00	830 000 000,00	583 000 000,00		42 626 467,00
Сэтл Сити ООО		8 692 450,06				8 692 450,00
Уступка (передача) прав требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цедент)		4 632 450,06				4 632 450,00
Покупка земельного участка, находящегося в частной собственности (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		4 060 000,00				4 060 000,00
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		2 372 632 056,17	2 121 770 000,00	69 349 084,14		320 211 140,30
Договоры займа (включая проценты)		2 372 632 056,17	2 121 770 000,00	69 349 084,14		320 211 140,30
Сэтл Стандарт Специализированный застройщик ООО			6 688 570,00		6 688 570,00	
Уступка (передача) прав требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цедент)			6 688 570,00		6 688 570,00	
Сэтл Строй ООО	918 779 789,64	142 021 398,59	6 763 873 910,89	6 608 270 396,68	1 086 745 251,63	154 383 346,30
Покупка подарков сотрудникам (юридическое лицо Холдинга-покупатель)	44 730 675,78	5 958,00	44 878 665,35	52 533,18	89 609 341,13	58 491,10
Компенсация затрат	44 730 675,78		44 878 665,35		89 609 341,13	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		109 601,99				109 601,90
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)	1 247 850,00				1 247 850,00	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком	872 801 263,86		6 419 677 705,54	6 296 590 908,90	995 888 060,50	

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

(юридическое лицо Холдинга-заказчик)						
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		108 244 701,00	256 614 094,00	256 614 094,00		108 244 701,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		33 661 137,60	42 703 446,00	55 012 860,60		45 970 552,00
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			1 072 440,00	1 072 440,00		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			1 072 440,00	1 072 440,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		73 905 207,20	290 296 675,16	250 801 797,61		34 410 329,00
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		38 434 233,68	151 665 925,42	129 930 174,95		16 698 483,00
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		35 470 973,52	138 630 749,74	120 871 622,66		17 711 846,00
Итого	931 929 789,64	4 879 239 692,70	10 566 823 407,96	9 966 573 124,62	1 111 210 501,63	4 458 270 121,00

1 квартал 2024 г

руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за 1 полугодие 2024		Сальдо на 30.06.2024	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Евростройпроект ООО 7810055466		126 023,09				126 023,09
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		126 023,09				126 023,09
ИК Сэтл	13 150 000,00	13 159 142,75		12 117,87	13 150 000,00	13 171 260,00
Агентский договор на почтовые услуги		9 142,75		12 117,87		21 260,00
Договоры ДДУ	13 150 000,00	13 150 000,00			13 150 000,00	13 150 000,00
ИТТ ООО		28 224 440,00				28 224 440,00
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		28 224 440,00				28 224 440,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		15 000,00	30 000,00	55 000,00		40 000,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		15 000,00	15 000,00	40 000,00		40 000,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			15 000,00	15 000,00		

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

ПНПро ООО		50 000,00	175 000,00	150 000,00		25 000,
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50 000,00	175 000,00	150 000,00		25 000,
СК Каменка ООО		62 301 958,00				62 301 958,
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		62 301 958,00				62 301 958,
Сэтл Групп ООО		923 683 943,94	648 250 984,20	1 609 824 695,43		1 885 257 655,
Договоры займа (включая проценты)		877 274 158,35	597 542 198,61	1 590 981 695,43		1 870 713 655,
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			
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			12 750 000,00	12 750 000,00		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		18 000,00	111 000,00	93 000,00		
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		46 300 000,00	37 756 000,00	6 000 000,00		14 544 000,
Сэтл ООО		1 046 326 467,00	1 000 000 000,00	188 300 000,00		234 626 467,
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1 046 326 467,00	1 000 000 000,00	188 300 000,00		234 626 467,
Сэтл Проект Менеджмент ООО		6 800 470,66	10 670 560,14	3 846 200,60	23 888,88	
Договор аренды земельного участка		6 800 470,66	6 824 359,54			
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)			3 870 089,48	3 846 200,60	23 888,88	
Сэтл Сити ООО		4 632 450,06		4 060 000,00		8 692 450,
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		4 632 450,06				4 632 450,
Покупка земельного участка, находящегося в частной собственности				4 060 000,00		4 060 000,

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 год

(юридическое лицо Холдинга-покупатель)						
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		2 223 896 951,78		98 927 790,72		2 322 824 742,5
Договор займа, включая проценты		415 326 951,78		98 927 790,72		514 254 742,5
Сэтл Строй ООО	579 043 552,00	125 748 672,77	5 334 413 553,28	4 879 701 976,59	1 037 683 048,95	129 676 593,0
Компенсация затрат	8 963 563,72		22 294 575,48		31 258 139,20	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга- покупатель)		80 169,03				80 169,0
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)			1 247 850,00		1 247 850,00	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	570 079 988,28	1 404 581,74	5 064 128 022,80	4 627 626 369,59	1 005 177 059,75	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		124 263 922,00	232 508 623,00	216 489 402,00		108 244 701,0
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			14 234 482,00	35 586 205,00		21 351 723,0
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			873 840,00	873 840,00		
Аренда недвижимого имущества (юридическое лицо Холдинга- арендатор)			873 840,00	873 840,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		84 526 333,09	388 960 163,93	417 787 514,46		113 353 683,0
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		43 415 740,33	196 017 965,01	202 866 425,57		50 264 200,0
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		41 110 592,76	192 942 198,92	214 921 088,89		63 089 482,0
Итого	592 193 552,00	4 519 491 853,14	7 383 374 101,55	7 203 539 135,67	1 050 856 937,83	4 798 320 273,0

В 1 полугодии 2025г. Общество начислило дивиденды в сумме 150 000 тыс. рублей по результатам 2024 г., дивиденды не выплачивались.

В 2024, 2023 годах Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.
тыс. руб.

№ п/п	Виды вознаграждений	1 полугодие 2025г.	1 полугодие 2024г.
1	Краткосрочные вознаграждения	3,0	3,0
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

36. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 8.3 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 30.06.2025г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

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

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

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

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

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

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

37. 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.

25 июля 2025г.