Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Элемент 1""	по ОКПО	87914763
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7813671417
Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
197110, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Чкаловское, пр-кт Константиновский, д. 19, литера А, помещ. 1-Н, 107, офис 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Элемент 1""	по ОКПО	87914763		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе: Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 881	4 346	1 859
	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию		2 881	4 346	1 859
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе: Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 010 000	-	-
	в том числе: Предоставленные займы		1 010 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	71 529	71 528	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе: Расходы будущих периодов		-	-	-

	Итого по разделу I	1100	1 084 410	75 874	1 859
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	13 112 177	9 514 175	6 216 927
	в том числе:				
	Незавершенное производство		8 266 172	4 668 170	1 370 289
	Земельный участок под строительство		4 846 005	4 846 005	4 846 005
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	811 276	361 741	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		139	139	-
	НДС по приобретенным НМА		2	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		1 501	985	-
	НДС по приобретенным услугам		809 634	360 616	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	371 845	608 043	593 588
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		112 751	394 653	235 354
	Расчеты по налогам и сборам		38	-	-
	Сальдо по ЕНС		380	1 165	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	5	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		258 676	212 221	358 234
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 010 000	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	59	175	12 055
	в том числе:				
	Расчетные счета		59	175	12 055
	Прочие оборотные активы	1260	236	517	640
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		236	517	640
	Итого по разделу II	1200	14 295 593	11 494 652	6 823 210
	БАЛАНС	1600	15 380 003	11 570 526	6 825 069

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	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	295	295	255
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	71 529	71 527	-
	Итого по разделу III	1300	71 834	71 832	265
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	15 125 708	11 309 732	6 683 317
	в том числе: Долгосрочные кредиты		12 371 709	9 531 278	5 848 135
	Долгосрочные займы		500 000	500 000	500 000
	Проценты по займам и кредитам		2 253 999	1 278 454	335 182
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	15 125 708	11 309 732	6 683 317
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе: Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	177 859	185 754	140 602
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		161 149	183 003	126 676
	Расчеты по налогам и сборам		2 436	1 888	1 888
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 060	863	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		3 145	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		10 068	-	12 037
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 602	3 208	885
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	182 461	188 962	141 487
	БАЛАНС	1700	15 380 003	11 570 526	6 825 069

Генеральный Директор — Коробов Виталий Юрьевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
по ОКПО	87914763		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Элемент 1""

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	66	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	в том числе: Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(63)	-
	в том числе: Иная операционная деятельность		(63)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	3	-
	Налог на прибыль организаций	2410	(1)	-
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(1)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе: Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе: Прирост стоимости основных средств		-	-
	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	2	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный Директор
(наименование должности)

Коробов Виталий Юрьевич
(расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Элемент 1» ИНН 7813671417 ОГРН 1237800037672 Санкт-Петербург

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
по ОКПО	87914763		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Элемент 1""

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	255	-	-	265
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	255	-	-	265

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	57 306	57 306
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	20	-	-	20
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	20	-	-	20
	На 30 сентября 2024 г.	3250	10	-	-	295	-	-	305
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	295	-	71 527	71 832
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	295	-	71 527	71 832

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	2	2
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	10	-	-	295	-	71 529	71 834

Генеральный Директор — Коробов Виталий Юрьевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Элемент 1» ИНН 7813671417 ОГРН 1237800037672 Санкт-Петербург

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

	Коды		
Форма по ОКУД	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
по ОКПО	87914763		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Элемент 1""

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	102 106	126 639
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	102 106	126 639
	Платежи - всего	4120	(2 942 719)	(2 055 949)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 457 744)	(1 740 698)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(49 115)	(29 520)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(5)	-
	прочие платежи	4129	(435 855)	(285 731)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 840 613)	(1 929 310)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	66	-
	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	66	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(1 010 000)
	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	-	(1 010 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	66	(1 010 000)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 840 431	2 984 870
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 840 431	2 984 830
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	40
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 840 431	2 984 870
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(116)	45 560
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	175	12 055
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	59	57 615
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный Директор Коробов Виталий Юрьевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент 1» ИНН 7810541417 ОГРН 1237800037672 Санкт-Петербург
Специализированный застройщик

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									

Другие НМА	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	5 711	(1 364)	105	-	-	(1 570)	-	-	-	-	-	5 816	(2 934)
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 025	(166)	3 686	-	-	(683)	-	-	-	-	-	5 711	(850)
в том числе: Сооружения	За январь - сентябрь 2025 г.	1 184	(474)	-	-	-	(266)	-	-	-	-	-	1 184	(740)
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 184	(118)	-	-	-	(266)	-	-	-	-	-	1 184	(385)
Офисное оборудование	За январь - сентябрь 2025 г.	1 593	(448)	-	-	-	(429)	-	-	-	-	-	1 593	(878)
	За январь - сентябрь 2024 г.	557	(37)	1 036	-	-	(268)	-	-	-	-	-	1 593	(305)
Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	2 934	(442)	105	-	-	(875)	-	-	-	-	-	3 039	(1 317)
	За январь - сентябрь 2024 г.	284	(11)	2 650	-	-	(149)	-	-	-	-	-	2 934	(160)
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-

Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	105	-	-	(105)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	3 686	-	-	(3 686)	-	-
в том числе: ОС	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	105	-	-	(105)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	2 650	-	-	(2 650)	-	-
Офисное оборудование	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	1 036	-	-	(1 036)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									

Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 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 - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	1 010 000	1 010 000	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	1 010 000	1 010 000	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	1 010 000	-	-	-	-	-	-	(1 010 000)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	1 010 000	-	-	-	-	1 010 000	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	9 513 410	-	3 856 654	(257 887)	-	-	X	X	13 112 177	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	6 216 927	-	2 619 298	(262 475)	-	-	X	X	8 573 750	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	765	-	3 380	-	-	-	(3 302)	-	843	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	633	-	4 986	-	-	-	(4 854)	-	765	-
Незавершенное производство	За январь - сентябрь 2025 г.	4 666 640	-	3 853 274	(257 887)	-	-	3 302	-	8 265 329	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 370 289	-	2 614 312	(262 475)	-	-	4 854	-	3 726 980	-
Земельный участок под строительство	За январь - сентябрь 2025 г.	4 846 005	-	-	-	-	-	-	-	4 846 005	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	4 846 005	-	-	-	-	-	-	-	4 846 005	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	608 043	-	799 745	-	(1 035 943)	-	-	-	371 845	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	593 588	-	490 114	-	(517 006)	-	-	-	566 696	-
в том числе: Авансы выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	394 653	-	666 750	-	(948 651)	-	-	-	112 751	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	235 354	-	433 449	-	(397 317)	-	-	-	271 486	-
Прочая	За январь - сентябрь 2025 г.	213 390	-	132 996	-	(87 292)	-	-	-	259 094	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	358 234	-	56 665	-	(119 689)	-	-	-	295 210	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	608 043	-	799 745	-	(87 292)	-	-	X	371 845	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	593 588	-	490 114	-	(119 689)	-	-	X	566 696	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	11 309 732	3 815 975	-	-	-	-	15 125 708
	За январь - сентябрь 2024 г.	6 683 317	3 637 001	-	-	-	-	10 320 318
в том числе: Кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	10 772 354	3 815 975	-	-	-	-	14 588 330
	За январь - сентябрь 2024 г.	6 145 939	3 637 001	-	-	-	-	9 782 940
Займы	За январь - сентябрь 2025 г.	537 378	-	-	-	-	-	537 378
	За январь - сентябрь 2024 г.	537 378	-	-	-	-	-	537 378
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	185 754	3 647 343	-	(3 655 238)	-	-	177 859
	За январь - сентябрь 2024 г.	140 602	2 041 056	-	(2 026 082)	-	-	155 576
в том числе: Кредиторская задолженность	За январь - сентябрь 2025 г.	185 754	3 647 343	-	(3 655 238)	-	-	177 859
	За январь - сентябрь 2024 г.	140 602	2 041 056	-	(2 026 082)	-	-	155 576

Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	11 495 486	7 463 318	-	(3 655 238)	-	X	15 303 567
	За январь - сентябрь 2024 г.	6 823 919	5 678 057	-	(2 026 082)	-	X	10 475 894

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	3 208	4 687	(3 293)	-	4 602
	За январь - сентябрь 2024 г.	885	3 369	(1 201)	-	3 053

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	8 963 986	7 707 970	5 196 753
Выданные - всего	14 270	77 270	222 655

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «СЗ «Элемент 1»

_____ Коробов В.Ю.
«23» октября 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «СЗ «Элемент 1»

за 9 месяцев 2025 года

Санкт-Петербург

1. Общие сведения.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью Бухгалтерской отчетности **ООО «СЗ Элемент 1»** (далее Общество) за 9 месяцев 2025 года, подготовленной в соответствии с действующим законодательством в РФ, и в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке

Полное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Элемент 1».

Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации: общество зарегистрировано 30.03.2023г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы №15 по г. Санкт-Петербургу. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано 30.03.2023 с присвоением ОГРН 1237800037672, Общество поставлено на налоговый учет по месту своего нахождения в Межрайонной ИФНС России №25 по Санкт-Петербургу, что подтверждается свидетельством от 30.03.2023г (ГРН 2237800825117).

Субъект РФ: г. Санкт-Петербург.

Юридический, фактический и почтовый адрес:

197110, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЧКАЛОВСКОЕ, ПР-КТ КОНСТАНТИНОВСКИЙ, Д. 19, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 1-Н, ПОМЕЩ. 107, ОФИС 1

Дата присвоения ОГРН: 30.03.2023, ИНН: 7813671417, КПП: 781301001, ОГРН 1237800037672

Виды деятельности: Деятельность заказчика застройщика (ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика).

Членство в саморегулируемых организациях:

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

Сведения о величине и составе уставного капитала:

Уставный капитал общества составляет 10 000 рублей, оплачен полностью.

Сведения о численности сотрудников:

Численность сотрудников по состоянию на 30.09.2025 г. составляет 24 человека.

Сведения о филиалах, представительствах и обособленных подразделениях:

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор - Коробов Виталий Юрьевич.

2. Основные положения учетной политики.

Учетная политика утверждена приказом Генерального директора Коробовым В.Ю. №1/УП от 31.12.2023 г.

С 01.01.2024 года Общество применяет основную систему налогообложения, на основании уведомления об отказе применения упрощенной системы налогообложения, поданного в МИФНС №25 по городу Санкт-Петербургу 12.01.2024 за регистрационным номером 00000000002036266800 и применяет ПБУ 18/02.

Бухгалтерский учет ведется непрерывно, в соответствии с Федеральным Законом РФ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06 декабря 2012 года и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ № 34н от 29 июля 1998 года, с последующими изменениями и дополнениями, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Учетная политика Общества сформирована на принципах, установленных ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций».

При составлении Бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества применяются требования ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04. Октября 2023г. №157н (далее – ФСБУ 4/2023).

Информация об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрывается с учетом требований законодательства.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской отчетности раскрыта информация о существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год с учетом следующих критериев:

- показатель баланса, являющиеся существенными по отношению к валюте баланса и составляющие от нее не менее 10% на отчетную дату и изменение которых по сравнению с годовой бухгалтерской отчетностью за год, предшествовавших промежуточному отчетному периоду, составляет не менее 10%;

- показатели отчета о финансовых результатах, изменение которых по сравнению с аналогичным отчетным периодом года, предшествовавшего отчетному, составляет не менее 10%;

- для иных показателей существенными следует считать суммы, изменение которых составляет не менее 10%.

Общество является застройщиком и организует капитальное строительство Объекта «Гостиница» согласно Закону №214-ФЗ от 30.12.2004г., силами подрядной организации.

Бухгалтерский учет операций от основной деятельности - как застройщика многоквартирного дома, ведется в Обществе с применением следующих нормативных документов:

- ✓ Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета;
- ✓ Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденное Письмом МФ РФ от 30.12.1993 № 160;
- ✓ Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008, утв. Приказом МФ РФ от 24.10.2008 № 116н и других.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, состоящие из следующих видов:

Расходы за счет средств от дольщиков, направленные на цели ч.1 ст. 18 закона №214-ФЗ;

Расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже нежилых помещений (материальные затраты, Расходы на оплату труда, Взносы во внебюджетные фонды с фонда оплаты труда, Амортизационные отчисления, прочие расходы) ;

Расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже апартаментов;

Расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по нежилым помещениям и апартаментам;

Расходы, осуществление которых связано с оказанием прочих услуг.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99).

Расходы, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (- лицензии, - неисключительные права на программы и т.п.) отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по

бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Расходы, не приводящие к образованию каких-либо активов (страховки, подписки, членские взносы), отражаются в составе дебиторской задолженности.

Расходы по незавершенному производству (далее- НЗП) объекта долевого строительства и расходы по организации строительства учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» с учетом субсчета 08.03 в разрезе статей затрат через транзит счетов 20,26 , исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, до момента признания выручки. НЗП и созданные объекты признаются запасами и отражаются в бухгалтерской отчетности согласно ФСБУ 5/2019 утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н по строке (1210) «Запасы» в размере 8 266 172 тыс. руб.
В производстве при первоначальном признании незавершенное производство оценивается по фактической себестоимости.

Все затраты являются прямыми расходами, включая управленческие расходы.

К расходам, не увеличивающим стоимость строительства, относятся расходы на продажу, включая рекламу, госпошлины, агентские вознаграждения, представительские расходы.

При списании в производство и (или) на хозяйственные нужды организации материальные запасы оцениваются по себестоимости первых по времени поступлений единиц (способ ФИФО)

Стоимостной лимит признания активов объектами ОС составляет 100 000 руб. (п. 5 ФСБУ 6/2020)

Прочие доходы и расходы, не связанные с основной деятельностью застройщика, отражаются в том отчетном периоде, в котором они имели место быть.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском балансе отражаются свернуто, согласно п.19 ПБУ 18/02.

Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности в т.ч.:

- способ амортизации ОС, НМА- линейный;
- способ оценки НЗП – по фактической себестоимости, включая расходы, относящиеся на строительство и расходы по организации строительства, включая расходы по начислению процентов связанные с кредитным проектным финансированием строительства.

Денежные средства участников долевого строительства, аккумулируемые на эскроу-счетах банка кредитора застройщика по заключенным ДДУ, не учитываются в составе доходов застройщика и учитываются как обеспечение на забалансовом счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные».

Передача участникам долевого строительства объектов капитального строительства отражается по дебету сч.76.06 и осуществляется по фактической стоимости, сформированной на сч.08. Распределение расходов на строительство объекта, учтенных на счетах 08, между участниками долевого строительства производится пропорционально объемам финансирования, полученного от участников долевого строительства в соответствии с договорами долевого участия в строительстве.

2.1 Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утвержденного Приказом Минфина РФ от 17.09.2020г. №204н

В бухгалтерской отчетности данные активы отражены в Разделе I «Внеоборотные активы» по строке (1150) в размере 2 881 тыс. руб.

Все основные средства приобретены по договорам, предусматривающим расчеты денежными средствами.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учета не более 100 000,00 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы». При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока полезного использования.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Общество не создает резерв на ремонт основных средств.

Обществом приняты сроки полезного использования объектов основных средств:

- 1 группа - 24 месяца
- 2 группа - 25 месяцев
- 3 группа свыше 3 лет до 5 лет включительно
- 4 группа – свыше 3лет до 5 лет включительно
- 5 группа свыше 7 лет до 10 лет включительно
- 6 группа свыше 10 лет до 15 лет включительно
- 7 группа свыше 15 лет до 20 лет включительно
- 8 группа свыше 20 лет до 25 лет включительно
- 9 группа свыше 25 лет до 30 лет включительно
- 10 группа свыше 30 лет

В связи с заключение ДДУ и поступления денежных средств от дольщиков на счета эскроу земельный участок в сумме 4 846 005 тыс. руб. отражен по строке раздела II «Оборотные активы» строка (1210) Земельный участок под строительство.

В течении отчетного периода поступление ОС не происходило, кроме того, произошла модернизация (дооборудование) модуля в сумме 105 тыс. руб.

Выбытия ОС не происходило. Проверка на обесценение ОС проводится перед составлением годовой отчетности. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих показателей амортизации, такие корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

На 30.09.2025 ОС в сумме 2 881 тыс. руб. отражены по строке (1150) бухгалтерской отчетности с учетом амортизации ОС в сумме 2 934 тыс. руб.

2.2 Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов "НМА" ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н по первоначальной стоимости.

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, в сумме затрат на их приобретение или создание, за исключением налога на добавленную стоимость - это информационные и консультационные услуги, таможенные пошлины, патентные пошлины, вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации и иным лицам, через которые приобретен нематериальный актив и иные расходы, непосредственно связанные с приобретением нематериального актива (п. 19 ФСБУ 14/2022).

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Расходы и доходы по выбытию нематериальных активов (продажа, списание, ликвидация, передача безвозмездно и т.п.) отражаются на балансовом счете 91, в том отчетном периоде, к которому они относятся.

2.3 Учет расходов будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида (п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности).

В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

В разделе баланса II «Оборотные активы» по строке (1260) в размере 236 тыс. руб. отражены расходы на страхование объекта.

2.4. Учет доходов

Доходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются:

Основным видом деятельности Общества является осуществление функций застройщика с привлечением средств участников долевого строительства в рамках федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. на основании разрешения на строительство и опубликованной проектной декларации.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- Доходы в виде экономии застройщика (в размере разницы между общим объемом финансирования Объекта долевого строительства, указанного в договорах долевого участия в строительстве и общим объемом фактических затрат на строительство Объекта долевого строительства). Сумма дохода от экономии застройщика рассчитывается по каждому объекту строительства в целом (построенному в рамках одного разрешения на строительство). (п.5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 утв. Приказом Минфина России от 06 мая 1999г. №32н);

Доходы по обычным видам деятельности учитываются в разрезе видов деятельности (по строительным объектам) на счете 90 "Продажи".

Прочие доходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы» согласно пунктам 12 и 16 ПБУ 9/99 признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место. При этом дата фактического получения денежных средств по ним значения не имеет, если иное не предусмотрено Договорами, соглашениями и иными документами.

2.5 Учет дебиторской задолженности

Для достоверного представления в бухгалтерском балансе активов в зависимости от срока гашения на краткосрочные и долгосрочные осуществляется перевод долгосрочной дебиторской задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора до гашения задолженности на дату составления отчетности остается не более 12 месяцев (основание п.17 ФСБУ 4/2023).

В разрезе Баланса II «Оборотные активы» по строке (1230) в размере 371 845 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам создается, когда есть конкретные признаки неплатежеспособности дебиторов, при наличии которых можно формировать резервы по сомнительным долгам (п. 6,7 ПБУ 1/2008).

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Резерв определятся отдельно по каждому сомнительному долгу. Ежегодно производится анализ дебиторской задолженности с целью выявления сомнительной дебиторской задолженности. Решение о сумме резерва принимается директором и утверждается приказом

2.6 Учет денежных средств и денежных эквивалентов

По строке (1250) бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетных счетах Общества на 30.09.2025 г. 59 тыс. руб.
Общество имеет два расчетных счета в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, один из которых залоговый.
Валютные счета и кассы у Общества отсутствуют.

2.7 Учет кредитов и займов

Учет кредитов и займов ведется на основании ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденного Приказом Минфин РФ от 06.10.2008 №107н.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Полученные займы и кредиты, а также проценты по полученным займам и кредитам к уплате учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

– при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев после отчетной даты, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

– при сроке погашения, превышающем 12 месяцев после отчетной даты – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

(основание п.17 ФСБУ 4/2023)

На 30.09.2025 в разделе Баланса I «Внеоборотные активы» по строке (1170) отражен заём выданный по договору займа № б/н от 07.05.2024 года в сумме 1 010 000 тыс. руб.

На 30.09.2025г. в разделе Баланса IV «Долговые обязательства» по строке (1410) отражена задолженность в размере 15 125 708 тыс. руб. включая в т.ч.:

- долгосрочный кредит в размере 12 371 709 тыс. руб., полученный от банка кредитора – целевой кредит на проектное финансирование по Кредитному Договору №550B00KGE от 13.07.2023 на срок до 31.03.2028 года. Первый транш в рамках открытой кредитной линии состоялся в июле 2023г.

- проценты по целевому кредиту на проектное финансирование по Кредитному Договору № 550B00KGE от 13.07.2023 в размере 2 007 265 тыс. руб. Проценты включаются в стоимость инвестиционного актива, будут выплачены после раскрытия счетов эскроу.

- проценты по целевому кредитному на проектное финансирование по Кредитному Договору№ N550B00TTT от 23.04.2024 в размере 209 355 тыс. руб. Проценты включаются в стоимость инвестиционного актива, будут выплачены после раскрытия счетов эскроу.

Полученные займы в 2023 году от физических лиц по следующим договорам: №29/06/23 от 29.06.2023 в размере 300 000 тыс. руб. и №01/06/23 от 14.06.2023г. на сумму 200 000 тыс. руб., сумма процентов по которым составила 37 378 тыс. руб. на 30.09.2025 году не погашена.

2.8 Учет кредиторской задолженности

Для достоверного представления в бухгалтерском балансе обязательств в зависимости от срока гашения на краткосрочные и долгосрочные осуществляется перевод долгосрочной кредиторской задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора до гашения задолженности на дату составления отчетности остается не более 12 месяцев (основание п.17 ФСБУ 4/2023).

В разделе баланса V «Краткосрочные обязательства» по строке (1520) в размере 177 859 тыс. руб. отражена текущая задолженность поставщикам и подрядчикам.

2.9 Оценочные обязательства и резервы

Резерв по сомнительным долгам на 30.09.2025 не создавался из-за их отсутствия. В Обществе создается резерв на отпуска (основание п.5 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н. Остаток дней отпуска на 30.09.2025г. составляет 591,35:

Наименование показателя	На 31.12.2024	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	На 30.09.2025

Оценочные обязательства - всего	3 208	4 687	(3 293)	-	4 602
в том числе: Краткосрочные оценочные обязательства по резервам на отпуск	3 208	4 687	(3 293)	-	4 602

Резерв под снижение МПЗ в организации не создавался, так как МПЗ не имеют признаков обесценения.

Информация о наличии иных условных обязательств (активов), способных повлиять на экономические выгоды Общества на момент составления настоящих пояснений отсутствовала.

2.10 Налог на прибыль и отложенные налоговые обязательства

С 01.01.2024 года Общество применяет общую систему налогообложения и применяет ПБУ 18/02, согласно п.21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом Минфина России от 19.11.2022г. №114н

В соответствии с главой 25 частью второй Налогового кодекса РФ «Налог на прибыль организаций», Федеральным законом от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. Федерального закона от 02.07.2013 №153-ФЗ) Общество является плательщиком налога на прибыль по ставке 25%, в связи с вступлением в силу Федерального закона № 176-ФЗ от 12.07.2024 года.

По данным налогового учета за 9 месяцев 2025 года Обществом получена прибыль в сумме 3 тыс. руб.

Информация о прибыли до налогообложения, текущем налоге на прибыль, изменении отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, а также иных суммах, относимых за счет прибыли за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах:

2.11 Прочие доходы и прочие расходы

Прочие доходы и прочие расходы за 9 месяцев 2025 года представлены следующим образом:

Прочие доходы	**Сумма дохода**	
	На 30.09.2025 год	**На 30.09.2024**
Проценты полученные по депозиту	66	-
Итого:	**66**	
Прочие расходы	**Сумма расхода**	
	На 30.09.2025 год	**На 30.09.2024**
Услуги банка	63	-

Прочие	-	-
Итого:	**3**	

2.12 Капитал и резервы

По состоянию на 30.09.2025г. величина чистых активов Общества в бухгалтерской отчетности по стр. (1300) составили 71 836 тыс. руб. Порог исправления ошибок в бухгалтерском учете -10%. Учетная политика в течение отчетного периода не менялась.

3. Информация об аффилированных лицах/ связанных сторонах.

	ООО «СЗ «Элемент»	191014, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Смольнинское, ул Парадная, дом 3, корпус 1, литера А, помещение 17,18,19,20,21,22,23,24,27, помещение Ч/П	Коробов Виталий Юрьевич - генеральный директор, учредитель; Андреев Дмитрий Анатольевич - учредитель; Захаренков Андрей Вячеславович - учредитель; Скоблов Андрей Валериевич - учредитель	Договор технического заказчика № 5-Э1-ТЗ от 01.09.2023	Оказание услуг технического заказчика
2	Скоблов Андрей Валериевич (ИП)	РФ	Учредитель	Договор займа № 01/06/23 от 14.06.2023	Получение займов
3	Скоблов Андрей Валериевич	РФ	Учредитель	Договор займа № 29/06/23 от 29.06.2023	Получение займов , начисление процентов
4	Коробов Виталий Юрьевич	РФ	Исполнительный орган, КУП	Трудовой договор	Начисления и выплаты в рамка трудового договора

Отношения с ключевым управленческим персоналом.

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу организации: Генеральному директору – Коробову В.Ю., главному бухгалтеру (дата приема на работу 15.07.2024года) –Антиповой Я.В., производились в виде регулярной заработной платы.