

Бухгалтерская отчетность

за январь - март 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

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

по ОКПО

40534958

ИНН

7810770106

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2025 г.

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды

0710001

31

03

2025

по ОКПО

40534958

по ОКЕИ

384

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Новый элемент"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	12 238	13 127	14 529
	в том числе:	11501	-	-	14 529
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:	11601	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	11601	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	101	102	485 531
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	13 726	19 353
	Итого по разделу I	1100	12 339	26 955	519 413
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	22 665 681	19 783 296	11 567 043
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	615 605	469 877	13 594
	Земельные участки под строительство	12102	6 203 803	5 707 771	5 703 711
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ и инвестдоговорам (краткосрочные)	12103	15 846 273	10 718 238	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ и инвестдоговорам (долгосрочные)	12104	-	2 887 410	5 849 738

Долгосрчные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	121 548	93 142	2 194
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	39 940 379	36 862 419	13 867 428
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	1 417	1 329	318
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	2 300 558	2 400 859	1 021 521
Расчеты по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12303	-	22	-
Сальдо по ЕНС	12304	54	38	1 347
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	74 969	50 523	15 622
Расчеты по беспроцентным займам	12306	-	60 000	60 000
Расчёты с дольщиками (краткосрочные)	12307	37 563 381	22 024 765	-
Расчёты с дольщиками (долгосрочные)	12308	-	12 324 883	12 768 620
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	795	15 251	263
в том числе:				
Расчетные счета	12501	795	751	263
Депозитные счета	12502	-	14 500	-
Прочие оборотные активы	1260	3 468 509	3 174 573	1 318 701
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	17 916	5 524	5 436
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	3 450 593	3 169 049	1 313 265
Итого по разделу II	1200	66 196 912	59 928 681	26 755 629
БАЛАНС	1600	66 209 251	59 955 636	27 275 042

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	1 000	1 000	1 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 183 165	1 133 993	1 151 497
	Итого по разделу III	1300	1 184 265	1 135 093	1 152 597
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	26 569 931	23 592 759	12 328 127
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	20 313 583	18 185 753	8 292 277
	Долгосрочные займы	14102	4 057 196	3 549 197	3 216 027
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	1 538 365	1 244 747	404 496
	Проценты по долгосрочным займам	14104	660 787	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	26 569 932	35 917 643	25 177 647
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	373 547	373 607	516 144
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	361 130	361 130	500 000
	Проценты по краткосрочным займам	15102	6 992	7 067	9 247
	Проценты по долгосрочным займам	15103	5 425	5 410	6 897
	Кредиторская задолженность	1520	517 998	504 484	428 653
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	347 405	312 469	320 814
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	48 010	48 010	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	27 065	48 616	12 073
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	105	43	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	128	61	44
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	95 285	95 285	95 722
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	128	44	1
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	37 563 381	22 024 765	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	15501	37 563 381	22 024 765	-
	Итого по разделу V	1500	38 455 054	22 902 900	944 798
	БАЛАНС	1700	66 209 251	59 955 636	27 275 042

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

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

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

Коды		
0710002		
31	03	2025
по ОКПО 40534958		
по ОКЕИ 384		

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	281 594	281 554
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		281 544	281 520
	Аренда недвижимого имущества		50	34
	Себестоимость продаж	2120	(206 204)	(229 489)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(206 204)	(229 489)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 390	52 065
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 972)	(4 956)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	68 418	47 109
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	72	-
	Проценты к уплате	2330	(3 053)	-
	Прочие доходы	2340	28 639	19 044
	в том числе:			
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		130	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	1 770
	Результаты инвентаризации		-	1 770
	Иная операционная деятельность		-	17
	Доходы, связанные с компенсацией (возмещением) затрат		28 509	15 487
	Прочие расходы	2350	(28 513)	(21 629)
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	(1 770)
	Расходы, связанные с компенсацией (возмещением) затрат		(28 509)	(15 487)
	Подарки сотрудникам		(4)	-
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		-	(4 363)
	Судебные расходы и арбитражные сборы (включая государственную пошлину)		-	(9)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	65 563	44 524
	Налог на прибыль организаций	2410	(16 391)	(413 411)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(16 391)	(8 902)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	(404 509)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	49 172	(368 887)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	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	49 172	(368 887)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)



28 апреля 2025 г.

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
31	03	2025
40534958		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"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	Нераспределенная 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 переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(368 887)	(368 887)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	1 000	-	782 610	783 710
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	1 000	-	1 133 993	1 135 093
	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 - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	49 172	49 172
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2025 г.	3300	100	-	-	1 000	-	1 183 165	1 184 265

Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за январь - март 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		
0710005		
31	03	2025
40534958		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	166	139
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	117
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	ндс (сальдо)		-	22
	прочие поступления	4119	166	-
	Платежи - всего	4120	(2 650 452)	(2 298 616)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 517 203)	(2 261 440)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 238)	(14 221)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(69 592)	(17 840)
	налога на прибыль организаций	4124	(59 961)	(5 062)
	прочие платежи	4129	(2 458)	(53)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 650 286)	(2 298 477)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 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	2 635 830	3 799 256
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 635 830	3 799 256
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(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	-	(1 500 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 635 830	2 299 256
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(14 456)	779
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	15 251	263
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	795	1 042
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

28 апреля 2025 г.

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

[illegible]

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Имортизируемые основные средства - всего	12 258	13 427	-
Неимортизируемые основные средства - всего	-	-	-

[illegible]

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 - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества

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

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Прочая	За январь - март 2025 г.	50 545	-	29 136	(4 712)	-	-	-	74 969
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Беспроцентные займы	За январь - март 2025 г.	60 000	-	-	(60 000)	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	X	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	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			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	35 917 642	4 159 013	341 342	-	-	(13 848 066)	26 569 931
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	За январь - март 2025 г.	19 430 500	2 127 830	293 618	-	-	-	21 851 948
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За январь - март 2025 г.	4 162 259	508 000	47 724	-	-	-	4 717 983
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	12 324 883	1 523 183	-	-	-	(13 848 066)	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	22 902 856	4 447 325	69 531	(2 812 852)	-	13 848 066	38 454 926
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	22 024 765	1 690 550	-	-	-	13 848 066	37 563 381
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

расчёты с поставщиками и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	312 469	2 715 862	-	(2 680 926)	-	-	347 405
авансы полученные	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2025 г.	48 010	-	-	-	-	-	48 010
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчёты по налогам и взносам	За январь - март 2025 г.	48 659	40 093	-	(61 582)	-	-	27 170
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За январь - март 2025 г.	373 607	-	69 531	(69 591)	-	-	373 547
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - март 2025 г.	95 346	820	-	(753)	-	-	95 413
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	X	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	44	84	-	-	128
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-

в том числе: резерв по отпускам	За январь - март 2025 г.	44	84	-	-	128
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	19 810 120	18 163 993	-
в том числе:			
Аккредитивы	593 976	376 168	-
Экзроу-счета	19 216 144	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 - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Материальные затраты	43	-
Затраты на оплату труда	884	91
Отчисления на социальные нужды	292	27
Амортизация	792	792
Прочие затраты	211 165	233 535
Итого по элементам	213 176	234 445
Изменение остатков (прирост (-) / уменьшение (+)):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-



Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

28 апреля 2025 г. Санкт-Петербург

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2024г.

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.....	14
29. Налогообложение.....	14
30. Кредиторская задолженность	16
31. Расходы по обычным видам деятельности	16
32. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	16
33. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам	16
34. Информация о связанных сторонах	17
35. Вознаграждение основному управленческому персоналу	22
36. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	22
37. События после отчетной даты	23

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 31.12.2025г:

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 31 марта 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 31.03.2025 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. № 1 УП.

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 разниах 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 объекта).

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 (зарплата управленческого персонала, аренда офиса и т.п.) могут включаться в состав расходов, связанных со строительством данного объекта (объектов), и относятся 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 31 марта 2025 года 2 300 558 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 31.03.2025	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	170 901
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:28, СПб, ул.Кубинская, д.80, лит.А 5311 кв.м.	494 560	-
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8116, СПб, ул.Кубинская, 12 кв.м.	1 471	-

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 31 марта 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 31.03.25г.	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 31 марта 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 кв. 2025 г.	2 127 830	508 000
1 кв. 2024 г.	2 207 056	1 592 200

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
1 кв. 2025 г.	0	0
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/ Заимодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.03.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Кредиторы:					
Альфа-Банк АО	руб.	25.08.2027	21 851 948	19 430 500	8 696 773
Итого:	X	X	21 851 948	19 430 500	8 696 773
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	-	-	-
Заимодавцы:					
Сэтл Групп ООО	Руб.	18.04.2025	368 122	368 197	368 027
Сэтл Групп ООО	Руб.	17.04.2024	0	0	509 247
Сэтл Групп ООО	Руб.	14.03.2027	1 505 425	1 505 410	0
Сэтл ООО	Руб.	17.11.2026	797 626	289 626	1 046 327
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	Руб.	30.11.2026	2 420 357	2 372 632	2 223 897
Итого:	X	X	5 091 530	4 147 498	4 147 498
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	368 122	368 197	516 144

Сумма процентов по кредитам и займам, включенных в состав инвестиционных активов составила:
- за 1 кв. 2025г. 407 822 тыс. руб.
- за 1 кв. 2024г. 195 507 тыс. руб.;

Сумма процентов по займам, включенных в состав прочих расходов, составила:
- за 1 кв. 2025г. в 3 053 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	1 202 374	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 Сити Специализированный застройщик ООО	2021-11-26 от 26.11.2021	49 000	49 000
Альфа-Банк АО	06I93L от 07.10.2022	4 765 821	6 063 048
Альфа-Банк АО	0AV44L от 13.10.2023	10 220 595	9 051 199
Итого	X	16 237 790	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 кв 2025 год	1 кв 2024 год
Размещено на депозитных счетах		0	0
Возвращено с депозитных счетов		14 500	0
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату		0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах		68	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 квартал 2025 год следующие показатели:

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

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		1 кв. 2025 год	1 кв.2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	65 563	44 524
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25% (20%)	65 563	44 524
1.2	- облагаемая по ставке 0%	0	0
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего:	(16 391)	(8 905)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25% (20%) (п.1.1 * 25% (20%))	(16 391)	(8 905)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	0	0
3	Постоянный налоговый расход (доход)	0	(404 506)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(16 391)	(413 411)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	0	(404 509)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	0	(404 509)
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	(16 391)	(8 902)

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 1 кв.2025 года получена прибыль до налогообложения в сумме 65 563 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 25%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 1 кв. 2025 год (16 391) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (16 391) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в 1 кв.2025 года (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2024	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31..2024
Нематериальные активы	25	-	(1)	24
Внеоборотные активы	25	-	-	25
Доходы будущих периодов	-	-	-	-
Резервы сомнительных долгов	50	-	-	50
Итого:	100	-	(1)	99

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 31.03.2025г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 1 кв.2025г.		С начала строительства	в т.ч. в 1 кв.2025г.
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.1	792 711	65 808	792 711	566 368	47 014
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.2	1 432 967	78 479	1 432 967	1 023 735	56 067
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.1	1 142 289	120 051	1 142 289	858 217	90 195
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.2	82 566	17 206	82 566	62 033	12 928
Итого	3 450 593	281 544	3 450 593	2 510 353	206 204

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 «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)	
ООО «Московское шоссе13»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Созидание»	
ООО «Спецавтопарк»	
ООО «СпецАвиаПарк»	

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

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 «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 TEX»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»

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

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

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

Информация о денежных потоках Организации с основным и дочерними обществами.

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (1 кв. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	2 635 830	508 000
4311	Получение кредитов и займов	2 635 830	508 000
	Платежи – всего	-	-
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	-	-
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	2 635 830	508 000
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(14 457)	508 000

	Название строки	За отчетный период (1 кв. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	3 799 256	92 200
4311	Получение кредитов и займов	3 799 256	92 200
	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	2 299 256	(907 800)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	779	(907 800)

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

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

1 квартал 2025 г

руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 1 кв.2025		Сальдо на 31.03.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
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		20 495,72	13 150 000,00	13 215 996,59
Агентский договор на почтовые услуги		45 500,87		20 495,72		65 996,59
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		28 224 440,00				28 224 440,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		150 000,00	150 000,00			
Договор на кадастровые работы		150 000,00	150 000,00			
ПНПро ООО		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
СК Каменка ООО		62 301 958,00				62 301 958,00
Договоры уступки права требования по ДДУ		62 301 958,00				62 301 958,00
Сэтл Групп ООО		1 888 339 191,72	81 700 210,49	82 774 746,73		1 889 413 727,96
Договоры займа (включая проценты)		1 873 607 031,72	69 591 570,49	69 531 266,73		1 873 546 727,96
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав			45 000,00	45 000,00		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки			8 350 000,00	9 650 000,00		1 300 000,00
Услуги в сфере информационных технологий		188 160,00	713 640,00	548 480,00		23 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию		14 544 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00		14 544 000,00
Сэтл ООО		289 626 467,00		508 000 000,00		797 626 467,00
Беспроцентный займ		289 626 467,00		508 000 000,00		797 626 467,00
Сэтл Сити ООО		8 692 450,06				8 692 450,06
Договор уступки права требования		4 632 450,06				4 632 450,06
Договор покупки земельного участка		4 060 000,00				4 060 000,00
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		2 372 632 056,17		47 725 323,30		2 420 357 379,47
Договор займа, включая проценты		2 372 632 056,17		47 725 323,30		2 420 357 379,47
Сэтл Строй ООО	918 779 789,64	142 021 398,59	3 095 643 500,89	3 186 333 567,54	834 248 290,27	148 179 965,87
Покупка строительных материалов		109 601,99				109 601,99
Продажа строительных материалов	1 247 850,00				1 247 850,00	

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

Договор с генерального подряда	917 531 939,64		2 945 984 730,89	3 030 516 230,26	833 000 440,27	
Договор с техническим заказчиком		108 244 701,00	128 307 047,00	128 307 047,00		108 244 70
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		33 661 137,60	21 351 723,00	27 506 430,30		39 815 84
Договор поставки		5 958,00		3 859,98		9 81
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			536 220,00	536 220,00		
Договор аренда офиса			536 220,00	536 220,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		73 905 207,20	172 378 271,59	142 418 930,24		43 945 86
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости		73 905 207,20	172 378 271,59	142 418 930,24		43 945 86
Итого	931 929 789,64	4 879 239 692,70	3 350 520 202,97	3 967 884 283,53	847 435 290,27	5 412 109 273

1 квартал 2024 г

руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за 1 кв.2024		Сальдо на 31.03.2024	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Евростройпроект ООО 7810055466		126 023,09				126 023
письмо о переносе долга		126 023,09				126 023
ИК Сэтл	13 150 000,00	13 159 142,75		7 200,39	13 150 000,00	13 166 343
Агентский договор на почтовые услуги		9 142,75		7 200,39		16 343
Договора ДДУ	13 150 000,00	13 150 000,00			13 150 000,00	13 150 000
ИТТ ООО		28 224 440,00				28 224 440
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств		28 224 440,00				28 224 440
Петербургская Недвижимость КБ ООО		15 000,00		15 000,00		30 000
Договоры на кадастровые работы		15 000,00		15 000,00		30 000
ПНПро ООО		50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000
Получение прав на использование ПО		50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000
СК Каменка ООО		62 301 958,00				62 301 958
Договоры уступки права требования по ДДУ		62 301 958,00				62 301 958
Сэтл Групп ООО		923 683 943,94	557 245 070,91	1 529 164 946,07		1 895 603 819
Договоры займа (включая проценты)		877 274 158,35	517 840 285,32	1 520 869 946,07		1 880 303 819
Агентский договор на рекламные услуги		91 785,59	91 785,59			
Договор на получение прав на средства индивидуализации юр лиц			4 500 000,00	5 250 000,00		750 000
Услуги в сфере информационных технологий		18 000,00	57 000,00	45 000,00		6 000
Услуги по содействию в получении кредита		46 300 000,00	34 756 000,00	3 000 000,00		14 544 000

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

Сэтл ООО		1 046 326 467,00	1 000 000 000,00	92 200 000,00		138 526 467,00
Договор беспроцентного займа		1 046 326 467,00	1 000 000 000,00	92 200 000,00		138 526 467,00
Сэтл Проект Менеджмент ООО		6 800 470,66	6 824 359,54	3 846 200,60	23 888,88	3 846 200,60
Договор аренды земельного участка		6 800 470,66	6 800 470,66			
Агентские договоры на строительные работы			23888,88	3 846 200,60	23888,88	3 846 200,60
Сэтл Сити ООО		4 632 450,06				4 632 450,06
Договор уступки права требования		4 632 450,06				4 632 450,06
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		2 223 896 951,78		49 463 895,36		2 273 360 847,14
Договоры займа (включая проценты)		2 223 896 951,78		49 463 895,36		2 273 360 847,14
Сэтл Строй ООО	579 043 552,00	125 748 672,77	2 856 805 339,20	2 230 357 991,53	1 202 301 578,93	122 559 352,00
Покупка строительных материалов		80 169,03				80 169,03
Продажа строительных материалов			84 600,00		84 600,00	
Договоры с генерального подряда	579 043 552,00	1 404 581,74	2 732 456 817,20	2 107 878 808,53	1 202 216 978,93	
Договоры с техническим заказчиком		124 263 922,00	124 263 922,00	108 244 701,00		108 244 701,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности				14 234 482,00		14 234 482,00
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			436 920,00	436 920,00		
Договор аренды офиса			436 920,00	436 920,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		84 526 333,09	181 719 341,97	154 658 619,65		57 465 610,73
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости		84 526 333,09	181 719 341,97	154 658 619,65		57 465 610,73
Итого	592 193 552,00	4 519 491 853,14	4 603 131 031,62	4 060 225 773,60	1 215 475 467,81	4 599 868 510,93

В 1 кв. 2025, 2024, 2023 годах Общество не выплачивало дивиденды.

35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

№ п/п	Виды вознаграждений	1 кв. 2025г.	1 кв. 2024г.
1	Краткосрочные вознаграждения	1,5	1,5
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 31.03.2025г. 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.

28 апреля 2025г.