

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новый элемент"	по ОКПО	40534958
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810770106
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 620А		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "Алексеева и партнеры"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7802899804
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1217800141745

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	110
	в том числе:				
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	13 127	14 529	-
	в том числе:				
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
	Предоставленные займы	11702	-	-	-
	Акции	11703	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	102	485 531	1 626
	Прочие внеоборотные активы	1190	13 726	19 353	-
	Итого по разделу I	1100	26 955	519 413	1 735
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	19 783 296	11 567 043	3 511 524
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	2 887 410	5 849 738	1 036 771
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	2 887 410	5 849 738	1 036 771
	Прочие	12103			
	Краткосрочные	12104	10 718 238	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	10 718 238	-	-

	Прочие	12106			
	Материалы	12107	-	-	-
	Готовая продукция	12108	-	-	-
	Основное производство	12109	469 877	13 594	685
	Земельные участки под строительство	12110	5 707 771	5 703 711	2 474 068
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	93 142	2 194	39
5.1	Дебиторская задолженность	1230	36 862 419	13 867 428	2 183 499
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	12 324 883	12 828 620	1 855 007
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	-	-
	Расчеты с дольщиками	12303	12 324 883	12 768 620	1 855 007
	Прочие	12304	-	60 000	-
	Краткосрочные:	12305	24 537 536	1 038 808	328 492
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	22	-	3 200
	Расчеты с дольщиками	12307	22 024 765	-	-
	Прочие	12308	60 000		
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	2 400 859	1 021 521	175 854
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	1 329	318	351
	Расчеты по налогам и сборам	12311	38	1 347	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12314	50 523	15 622	149 087
	Расходы будущих периодов	12315	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	2 363 405
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	-	-	-
	Предоставленные займы	12402	-	-	-
	Доли в уставных капиталах	12403	-	-	1 446 750
	Акции	12404	-	-	916 655
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 251	263	572
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	751	263	572
	Депозитные счета	12502	14 500	-	-
	Аккредитивы	12503	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	3 174 573	1 318 701	198 296
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	5 524	5 436	13
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	3 169 049	1 313 265	198 284
	Итого по разделу II	1200	59 928 681	26 755 629	8 257 335
	БАЛАНС	1600	59 955 636	27 275 042	8 259 071

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 000	1 000	1 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 133 993	1 151 497	25 353
	Итого по разделу III	1300	1 135 093	1 152 597	26 453
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	23 592 759	12 328 127	6 045 705
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	18 185 753	8 292 277	2 190 266
	Долгосрочные займы	14102	3 549 197	3 216 027	3 630 926
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	1 244 747	404 496	8 129
	Проценты по долгосрочным займам	14104	613 062	415 327	216 384
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	80 900	2 267
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	12 324 883	12 768 620	1 855 007
	Обязательства перед дольщиками	14501	12 324 883	12 768 620	1 855 007
	Итого по разделу IV	1400	35 917 643	25 177 647	7 902 979
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	373 607	516 144	13 284
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	361 130	500 000	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	7 067	9 247	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	5 410	6 897	13 284
5.3	Кредиторская задолженность	1520	504 484	428 653	316 354
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	312 469	320 814	221 432
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	48 010	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	48 616	12 073	3 867
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	43	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	61	44	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	95 285	95 722	91 055
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	44	1	1
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	44	1	1
5.3	Прочие обязательства	1550	22 024 765	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	22 024 765	-	-
	Итого по разделу V	1500	22 902 900	944 798	329 639
	БАЛАНС	1700	59 955 636	27 275 042	8 259 071

Руководитель

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.**

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
40534958		
7810770106		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	1 855 901	1 128 932
	Себестоимость продаж	2120	(1 312 622)	(805 745)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	543 279	323 187
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(20 107)	(10 743)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	523 172	312 444
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	2 967 674
	Проценты к получению	2320	1 037	11
	Проценты к уплате	2330	(37 525)	-
	Прочие доходы	2340	44 272	16 903
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(47 098)	(2 536 409)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	483 858	760 623
	Налог на прибыль	2410	(501 362)	362 280
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(96 833)	(42 951)
	отложенный налог на прибыль	2412	(404 529)	405 231
	Прочее	2460	-	3 400
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(17 504)	1 126 303

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	(159)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(17 504)	1 126 144
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новый элемент"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	40534958		
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	7810770106		
Общества с ограниченной ответственностью		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	100	-	1 000	-	25 353	26 453
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 126 303	1 126 303
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X	-	X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X		
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X		
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(159)	(159)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X		
переоценка имущества	3222	X	X	-	X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X		
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X		
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-		
дивиденды	3227	X	X	X	X		

корректировки в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"	3228	-	-	-	-	(159)	(159)
--	------	---	---	---	---	-------	-------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. За 2024 г.	3200	100	-	1 000	-	1 151 497	1 152 597
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(17 504)	(17 504)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(17 504)	(17 504)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	100	-	1 000	-	1 133 993	1 135 093

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	26 453	1 126 303	-	1 152 756
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	(159)	(159)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	26 453	1 126 303	(159)	1 152 597
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	25 353	1 126 303	-	1 151 656
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	(159)	(159)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	25 353	1 126 303	(159)	1 151 497
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	1 100	-	-	1 100
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	1 100	-	-	1 100

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	1 135 093	1 152 597	26 453



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новый элемент" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
40534958		
7810770106		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	50 119	70 999
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	48 059	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	282	7 481
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
НДС (сальдо)	4114	763	1 179
прочие поступления	4119	1 015	62 339
Платежи - всего	4120	(10 122 907)	(6 123 092)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 818 234)	(6 008 934)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 848)	(1 076)
процентов по долговым обязательствам	4123	(236 413)	(76 628)
налога на прибыль организаций	4124	(60 373)	(28 908)
прочие платежи	4129	(5 039)	(7 546)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10 072 788)	(6 052 093)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	5 344
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	-	5 344
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(140 671)
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	-	(140 671)
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	-	(135 327)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11 662 776	6 837 111
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 662 776	6 837 111
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 575 000)	(650 000)
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	(1 575 000)	(650 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 087 776	6 187 111
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	14 988	(309)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	263	572
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 251	263
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		Убыток от обесцене- ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	125	-	-	(8)	-	(125)	8	-
в том числе: Товарный знак "Твой SENAT в Московском"	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	125	-	-	(8)	-	(125)	8	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	110	15	-	(125)	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	110	15	-	(125)	-
Товарный знак "Твой SENAT в Московском"							

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	1 960	-	(1 960)	-
	5250	за 2023г.	-	16 114	-	(16 114)	-
в том числе: Пост помывки колёс "Каскад Профи" с системой подогрева воды и транспортной эстакадой	5241	за 2024г.	-	1 960	-	(1 960)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Модульный офис продаж	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	16 114	-	(16 114)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	16 158	9 156	666 870
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основное средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	2 363 405	-	159 675	(500 550)	-	-	(2 022 530)	-	-
в том числе:											
Вклад в ООО "Ай Макс"	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	946 200	-	158 600	-	-	-	(1 104 800)	-	-
Вклад КВАДРАТ Финансовая Компания ООО	5307	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2023г.	300 000	-	-	(300 000)	-	-	-	-	-
Вклад Санкт-Петербургская торговая база ООО	5308	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2023г.	200 550	-	-	(200 550)	-	-	-	-	-
Обыкновенные акции АО "Коммерческий комплекс"	5309	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2023г.	916 655	-	1 075	-	-	-	(917 730)	-	-
	5300	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2023г.	2 363 405	-	159 675	(500 550)	-	-	(2 022 530)	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	себе-стоимость						
Запасы - всего	5400	за 2024г.	11 567 043	-	11 567 043	8 219 138	(2 885)	-	-	-	X	19 783 296	-	19 783 296
	5420	за 2023г.	3 511 524	-	3 511 524	8 068 716	(13 197)	-	-	-	X	11 567 043	-	11 567 043
в том числе:	5401	за 2024г.	-	-	-	2 885	(2 885)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	697	(697)	-	-	-	-	-	-	-
	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	12 500	(12 500)	-	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	13 594	-	13 594	456 283	-	-	-	-	-	469 877	-	469 877
	5425	за 2023г.	685	-	685	12 909	-	-	-	-	-	13 594	-	13 594
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	5407	за 2024г.	5 849 738	-	5 849 738	7 755 910	-	-	-	-	-	13 605 648	-	13 605 648
	5427	за 2023г.	1 036 771	-	1 036 771	4 812 967	-	-	-	-	-	5 849 738	-	5 849 738
Земельные участки под строительство	5408	за 2024г.	5 703 711	-	5 703 711	4 060	-	-	-	-	-	5 707 771	-	5 707 771
	5428	за 2023г.	2 474 068	-	2 474 068	3 229 643	-	-	-	-	-	5 703 711	-	5 703 711

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- тор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	12 828 620	-	21 581 028	-	-	-	-	(22 084 765)	-	-	12 324 883	-
	5521	за 2023г.	1 855 007	-	10 973 613	-	-	-	-	-	-	-	12 828 620	-
в том числе:														
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчёты с долежниками	5505	за 2024г.	12 768 620	-	21 581 028	-	-	-	-	(22 024 765)	X	X	12 324 883	-
	5525	за 2023г.	1 855 007	-	10 913 613	-	-	-	-	-	X	X	12 768 620	-
Беспроцентные займы	5506	за 2024г.	60 000	-	-	-	-	-	-	(60 000)	X	X	-	-
	5526	за 2023г.	-	-	60 000	-	-	-	-	-	X	X	60 000	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	1 039 233	(425)	1 834 349	-	(420 610)	-	224	22 084 765	-	-	24 537 737	(201)
	5530	за 2023г.	328 492	-	972 967	-	(262 226)	-	(425)	-	-	-	1 039 233	(425)
в том числе:														
	5511	за 2024г.	318	-	1 329	-	(318)	-	-	-	-	-	1 329	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2023г.	351	-	318	-	(351)	-	-	-	-	-	318	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	1 021 946	(425)	1 793 647	-	(414 533)	-	224	-	-	-	2 401 060	(201)
	5532	за 2023г.	175 854	-	958 461	-	(112 369)	-	(425)	-	-	-	1 021 946	(425)
Прочая	5513	за 2024г.	15 622	-	39 335	-	(4 412)	-	-	-	-	-	50 545	-
	5533	за 2023г.	7 297	-	12 622	-	(4 297)	-	-	-	-	-	15 622	-
Беспроцентные займы	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	60 000	X	X	60 000	-
	5534	за 2023г.	141 790	-	219	-	(142 009)	-	-	-	X	X	-	-
Расчёты с долежниками	5515	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	22 024 765	X	X	22 024 765	-
	5535	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Расчёты по налогам и сборам	5516	за 2024г.	1 347	-	38	-	(1 347)	-	-	-	X	X	38	-
	5536	за 2023г.	-	-	1 347	-	-	-	-	-	X	X	1 347	-
Итого	5500	за 2024г.	13 867 853	(425)	23 415 377	-	(420 610)	-	224	X	-	-	36 862 620	(201)
	5520	за 2023г.	2 183 499	-	11 946 580	-	(262 226)	-	(425)	X	-	-	13 867 853	(425)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.			На 31 декабря 2023 г.		
		учетная по условиям договора	балансовая стоимость	учетная по условиям договора	балансовая стоимость	учетная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	201	-	425	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	201	-	425	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	25 096 747	33 243 804	1 037 986	(1 436 130)	-	(22 024 765)	-	35 917 642
	5571	за 2023г.	7 900 712	17 750 724	595 311	(1 150 000)	-	-	-	25 096 747
	5552	за 2024г.	8 696 773	9 893 476	840 251	-	-	-	-	19 430 500
	5572	за 2023г.	2 198 395	6 102 011	396 367	-	-	-	-	8 696 773
	5553	за 2024г.	3 631 354	1 769 300	197 735	(1 436 130)	-	-	-	4 162 259
займы	5573	за 2023г.	3 847 310	735 100	198 944	(1 150 000)	-	-	-	3 631 354
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства перед дольщиками	5555	за 2024г.	12 768 620	21 581 028	-	-	-	(22 024 765)	X	12 324 883
	5575	за 2023г.	1 855 007	10 913 613	-	-	-	-	X	12 768 620
	5560	за 2024г.	944 797	524 215	26 611	(617 532)	-	22 024 765	-	22 902 856
	5580	за 2023г.	329 638	691 444	16 185	(92 470)	-	-	-	944 797
в том числе:	5561	за 2024г.	320 814	78 233	26	(86 604)	-	-	-	312 469
	5581	за 2023г.	221 432	174 132	18	(74 768)	-	-	-	320 814
	5562	за 2024г.	-	48 010	-	-	-	-	-	48 010
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	12 073	36 825	-	(239)	-	-	-	48 659
	5583	за 2023г.	3 867	12 073	23	(3 890)	-	-	-	12 073
	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5565	за 2024г.	516 144	361 130	26 585	(530 252)	-	-	-	373 607
	5585	за 2023г.	13 284	500 000	16 144	(13 284)	-	-	-	516 144
	5566	за 2024г.	95 766	17	-	(437)	-	-	-	95 346
	5586	за 2023г.	91 055	5 239	-	(528)	-	-	-	95 766
обязательства перед дольщиками	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	22 024 765	X	22 024 765
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2024г.	26 041 544	33 768 019	1 064 597	(2 053 662)	-	X	-	58 820 498
	5570	за 2023г.	8 230 350	18 442 168	611 496	(1 242 470)	-	X	-	26 041 544

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	52	12 580
Расходы на оплату труда	5620	564	79
Отчисления на социальные нужды	5630	173	24
Амортизация	5640	3 170	1 593
Прочие затраты	5650	1 328 770	802 212
Итого по элементам	5660	1 332 729	816 488
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 332 729	816 488

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	47	(3)	(1)	44
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	1	47	(3)	(1)	44

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	18 163 993	7 940 832	1 853 563
в том числе:				
Аккредитивы	5801	376 168	1 504 045	690 300
Эскроу-счета	5802	17 667 825	6 316 787	1 043 263
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")				
Выданные - всего	5810	2 085 000	2 085 000	1 100 874
в том числе:				
Доля 27883/60466 земельного участка, кадастровый номер: 78:14:0007558:8107, общей площадью 60 466 кв. м., адрес:Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кубинская улица.	5811	-	-	1 100 874
Земельный участок, кадастровый номер: 78:14:0007558:8107, общей площадью 60 466 кв. м., адрес:Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кубинская улица.	5812	1 150 000	1 150 000	-
Земельный участок 78:14:0007558:8114, площадь 44 100 кв.м, адрес: Санкт-Петербург, ул. Кубинская	5813	935 000	935 000	-



Руководитель

Еременко Илья

Анатолеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

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 и капитальные вложения	3
9. Финансовые вложения	4
10. Запасы	5
11. Дебиторская задолженность	6
12. Расходы будущих периодов.....	7
13. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	7
14. Уставный, добавочный капитал	7
15. Кредиты и займы полученные	7
16. Оценочные обязательства	8
17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль.....	8
18. Признание доходов	9
19. Признание расходов	9
20. Учет аренды.....	10
21. Документы и документооборот.....	11
22. Изменения в учетной политике	11
23. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов.....	12
III. Раскрытие существенных показателей	13
24. Нематериальные активы.....	13
25. Основные средства	13
26. Расходы будущих периодов.....	13
27. Запасы	14
28. Дебиторская задолженность	15
29. Краткосрочные финансовые вложения.....	15
30. Капитал	15
31. Долгосрочные обязательства	15
32. Кредиты и займы.....	15
33. Информация, связанная с использованием денежных средств	17
34. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями.....	17
35. Налогообложение.....	17
36. Кредиторская задолженность	19
37. Расходы по обычным видам деятельности	19
38. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	19
39. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам	19
40. Информация о связанных сторонах	20
41. Вознаграждение основному управленческому персоналу.....	29
42. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	29
43. События после отчетной даты	30

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 31.12.2024г:

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 декабря 2024 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 Ерёмченко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

1 человек в 2024 году.

1 человек в 2023 году.

1 человек в 2022 году.

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 2024 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2023г. № 1УП.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства, 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 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.

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

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

Срок полезного использования объектов основных средств 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, (например, расчет с перечнем и количеством материалов, которые будут получены от ликвидации объекта ОС);
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников (например прайс листы организаций, осуществляющих торговлю б/у транспортными средствами, оборудованием и т.д.)
- на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств 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.
- 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;
 - 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 в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

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

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

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 (долящиком) 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 долящиками 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. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (дополнительные расходы по получению кредитов и займов), отражены как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем 12 месяцев после отчетной даты, показываются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течение 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

13. 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.

14. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

15. 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).

16. 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.

17. 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.

18. 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.

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

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием (работ) услуг, ежемесячно списываются в себестоимость работ, услуг (относятся непосредственно в дебет счета 20).

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика (технического заказчика, генподрядчика) и обеспечения процесса строительства собственными силами, включаются в стоимость расходов связанных с оказанием услуг и распределяются между объектами учета (объект строительства, ЖК, корпус ЖК, очередь ЖК и т.д.).

Расходы на продажу товаров и готовой продукции списываются ежемесячно в себестоимость продаж.

Прочие расходы, в основном, включают:

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

20. Учет аренды

Учет у арендатора

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора. Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется арендатором в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022г. включительно.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;
- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

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.

В случаях, когда срок аренды не установлен договором (бессрочный договор), либо у Организации имеется достаточная уверенность в продлении на более длительный срок договора аренды, заключенного на срок менее 12 месяцев, установлены следующие сроки аренды:

- для офисных помещений (коммерческой недвижимости) — 5 лет (60 месяцев);
- для автомобилей, стоимостью до 5 млн. руб. — 5 лет (60 месяцев);
- для прочих объектов Организация индивидуально оценивает срок аренды, в течение которого предполагается использовать арендуемое имущество.

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;
- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;
- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет;
- ключевая ставка ЦБ РФ, увеличенная в 1,5 раза, либо среднемесячная фактическая ставка по кредитам, предоставляемым московскими банками (МИАСР) публикуемая в ежемесячном бюллетене на сайте ЦБ РФ, в случае если нет доступной рыночной информации.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

21. 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.

22. Изменения в учетной политике

- В связи с началом применения Организацией с 01.01.2024г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н, и внесенных изменений в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020г. № 204н, в учетной политике на 2024 год были закреплены положения, определяющие порядок учета нематериальных активов и капитальных вложений в нематериальные активы.

- 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»), ранее суммы НДС по указанным операциям отражались свернуто в отчете о движении денежных средств.

23. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов

- Корректировки, связанные с изменениями в учетной политике в связи с началом применения ФСБУ 14/2022:

тыс. руб.

	По данным бухгалтерской отчетности за 2023 год	По данным бухгалтерской отчетности за 2024 год	Корректировка
Строка Бухгалтерского баланса на 31.12.2023			
1110 «Нематериальные активы»	200	-	(200)
1180 Отложенные налоговые активы	485 490	485 531	41
1100 «Итого по разделу I»	519 572	519 413	(159)
1600 «БАЛАНС»	27 275 201	27 275 042	(159)
1370 «Нераспределенная прибыль»	1 151 656	1 151 497	(159)
1300 «Итого по разделу III»	1 152 756	1 152 597	(159)
1700 «БАЛАНС»	27 275 201	27 275 042	(159)
Строка Отчета о финансовых результатах за Январь- Декабрь 2023 г.			
2520 «Результата от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода»	-	(159)	(159)
2500 «Совокупный финансовый результат»	1 126 303	1 126 144	(159)

- Отдельные показатели графы «За Январь – Декабрь 2023 г.» отчета о движении денежных средств за 2024 год сформированы с учетом корректировки в связи с изменением подхода к отражению сумм

НДС, оплаченных в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС.

Код строки	Наименование строки	По данным бухгалтерской отчетности за 2023 год за Январь – Декабрь 2023 г	Корректировка	По данным бухгалтерской отчетности за 2024 год Январь – Декабрь 2023 год
Отчет о движении денежных средств				
4110	Поступления - всего	69 820	1 179	70 999
4114	НДС (сальдо)	-	1 179	1 179
4120	Платежи – всего	(6 121 913)	(1 179)	(6 123 092)
4121	Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(5 140 916)	(868 018)	(6 008 934)
4125	НДС (сальдо)	(866 839)	866 839	-
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(6 052 093)	-	(6 052 093)

III. Раскрытие существенных показателей

24. Нематериальные активы

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.5 «Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетном периоде нематериальные активы у организации отсутствуют.

25. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» 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 2024 и 2023 годах не было выявлено признаков обесценения объектов основных средств, в связи с чем убытки от обесценения не признавались.

26. Расходы будущих периодов

В составе расходов будущих периодов по строкам «Прочие внеоборотные активы» и «Прочие оборотные активы» в бухгалтерском балансе отражены следующие расходы, произведенные в соответствующем отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам.

	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
--	------------------	------------------	------------------

тыс. руб.

Наименование вида расходов	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко- ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	13 726	5 524	19 353	5 436	-	-
Прочие РБП	-	-	-	-	-	13
ИТОГО	13 726	5 524	19 353	5 436	-	13

27. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 4.2 «Запасы в залоге» 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» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

на 31 декабря 2024 года 2 400 859 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 1 021 521 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 175 854 тыс. руб.

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 31.12.2024	На 31.12.2023
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8112, 11 кв.м. СПб, 1-й Предпортовый пр-д	18	-
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8113, 69 кв.м. СПб, 1-й Предпортовый пр-д	110	
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8115. СПб, ул.Кубинская, 5471 кв.м.	170 901	170 901

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.

28. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

29. Краткосрочные финансовые вложения

Информация по разделу «Краткосрочные финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части краткосрочных финансовых вложений.

30. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 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:

тыс. руб.

Наименование источника капитала	На 31.12.24г.	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.
Вклад участника ООО «Сэтл» в имущество Общества	1 000	1 000	1 000

31. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена без учета 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 декабря 2024 г. 12 324 883 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 12 768 620 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 1 855 007 тыс. руб.

32. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 5.3 пояснений отражена свернуто.

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

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2024 г.	9 893 476	1 769 300
2023 г.	6 102 011	735 100
2022 г.	2 190 266	301 750

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

тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Период погашения	Кредиты	Займы
2024 г.	0	1 575 000
2023 г.	0	650 000
2022 г.	0	2 013 000

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

тыс. руб.					
Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.24г.	на 31.12.23г.	на 31.12.22г.
Кредиторы:					
Альфа-Банк АО	руб.	25.08.2027	19 430 500	8 696 773	2 198 395
Итого:	X	X	19 430 500	8 696 773	2 198 395
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	-	-	-
Займодавцы:					
Сэтл Групп ООО	Руб.	18.04.2025	368 197	368 027	366 894
Сэтл Групп ООО	Руб.	17.04.2024	0	509 247	507 520
Сэтл Групп ООО	Руб.	14.03.2027	1 505 410	0	0
Сэтл ООО	Руб.	17.11.2026	289 626	1 046 327	687 460
Сэтл ООО	Руб.	18.12.2025	0	0	273 766
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	Руб.	30.11.2026	2 372 632	2 223 897	2 024 954
Итого:	X	X	4 535 866	4 147 498	3 860 594
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	373 607	516 144	13 284
Сэтл Групп ООО (в том числе, проценты по долгосрочным займам)			373 607	516 144	13 284

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

- за 2024г. в сумме 1 233 207 тыс. руб.
- за 2023г. в сумме 674 798 тыс. руб.;
- за 2022г. в сумме 285 745 тыс. руб.;

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

- за 2024г. в сумме 37 525 тыс. руб.
- за 2023г. в сумме 0 тыс. руб.;
- за 2022г. в сумме 0 тыс. руб.;

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

Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных средств на	
		заемных средств на 31.12.2024г.	тыс. руб.
Сэтл ООО	Сэ-159 от 16.11.2020	1 710 374	
Сэтл Групп ООО	СГ-736 от 30.11.2021	0	
Сэтл Групп ООО	СГ-791 от 29.03.2024	0	

Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	2021-11-26 от 26.11.2021	49 000
Альфа-Банк АО	06I93L от 07.10.2022	6 063 048
Альфа-Банк АО	0AV44L от 13.10.2023	9 051 199
Итого	X	16 873 621

33. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.		
	2024 год	2023 год	2022 год
Размещено на депозитных счетах	1 399 000	62 300	147 800
Возвращено с депозитных счетов	1 384 500	62 300	147 800
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	14 500	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	1 037	11	33

34. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

35. 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 20%.

В связи с изменением с 01.01.2025г. налоговой ставки по налогу на прибыль (с 20% на 25%) Организацией на 31.12.2024г. отражен в бухгалтерском учете пересчет остатков отложенных налоговых активов и обязательств.

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 2024 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2024 год	2023 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	483 858	760 623
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	483 858	760 623
1.2	- облагаемая по ставке 0%	-	-
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего:	(96 772)	(152 125)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(96 772)	(152 125)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(404 590)	514 405
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(501 362)	362 280
5	Отложенный налог на прибыль – всего:		405 231
	в том числе обусловленный:	(404 529)	

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(404 549)	405 231
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	20	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	(96 833)	(42 951)

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

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2023 году получена прибыль до налогообложения в сумме 760 623 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 2023 год (152 125) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (42 951) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в 2023 году (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2023	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2023
Основные средства	-	-	-	-
Внеоборотные активы	(1 627)		(79 273)	(80 900)
Доходы будущих периодов	(640)	640	-	-
Прочие расходы	1 627	79 273	-	80 900
Резервы сомнительных долгов	-	85	-	85
Финансовые вложения	-	404 506	-	404 506
Итого:	(640)	484 504	(79 273)	404 591

36. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

37. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

38. 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 31.12.2024г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2024г.		С начала строительства	в т.ч. в 2024г.
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.1	726 964	458 795	726 964	519 354	327 770
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.2	1 354 488	496 065	1 354 488	967 668	354 396
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.1	1 022 238	869 330	1 022 238	768 022	615 115
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.2	65 359	31 594	65 359	49 105	15 340
Итого	3 169 049	1 855 784	3 169 049	2 304 149	1 312 621

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	1 855 784	1 114 982
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	117	-
Реализация объектов недвижимости	-	13 850
Прочие услуги	-	100
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	1 855 901	1 128 932

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	(1 312 622)	(793 245)
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	-	-
Реализация объектов недвижимости	-	(12 500)
Прочие услуги	-	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	(1 312 622)	(805 745)

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2024год		2023год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от сдачи имущества в аренду	17	-	6 730	(3 309)
Излишки, выявленные при инвентаризации	2 828	-	617	-
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	38 358	(38 358)	8 934	(8 934)
Доходы (расходы), связанные с получением имущества от ликвидируемых организаций	-	-	-	(2 523 083)
Налоги сборы	-	(21)	-	-
Оценочные обязательства по оплате труда	-	-	5	-
Поступления (расходы) от продажи прочих активов	2 740	(2 827)	617	(617)
Восстановление (уменьшение) резерва по сомнительным долгам	168	-	-	-
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	-	(155)	-	(425)
Штрафы, пени, неустойки	161	(5 132)	-	(41)
Судебные расходы	-	(83)	-	-
Затраты на производство, не давшее продукции	-	(513)	-	-
Подарки сотрудникам	-	(9)	-	-
Итого	44 272	(47 098)	16 903	(2 536 409)

40. 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 «КИП ХАУС» (в стадии ликвидации)
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)
ООО «Корпорация «Биран» (в стадии ликвидации)
ООО «Космос» (в стадии ликвидации)
ООО «М.Проект» (в стадии ликвидации)
ООО «Московское шоссе13»
ООО «Моритц»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»

ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
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 ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным и дочерними обществами.

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	11 662 776	269 300
4311	Получение кредитов и займов	11 662 776	269 300
4320	Платежи – всего	(1 575 000)	(1 026 000)
4323	В связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 575 000)	(1 026 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(10 087 776)	(756 700)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	14 988	(756 700)

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

2024 г

тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.24 г.,	Сальдо на 01.01.24 г.,	Обороты за 2024 г.,	Обороты за 2024 г.,	Сальдо на 31.12.24 г.,	Сальдо на 31.12.24 г.,
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
Евростройпроект ООО 7810055466	-	126	-	-	-	126
Письмо 46 от 13.10.2023	-	126	-	-	-	126
ИК Сэтл, 7810824947	-	9	-	36	-	46
Агентский договор на оказание почтовых услуг	-	9	-	36	-	46
ИТТ ООО, 7804306746	-	28 224	-	-	-	28 224
Договоры уступки права требования по ДДУ	-	28 224	-	-	-	28 224

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Петербургская Недвижимость КБ ООО, 7810344122	-	15	70	205	-	150
Договоры на кадастровые работы	-	15	70	205	-	150
ПНПро ООО, 7814790030	-	50	325	300	-	25
Договор на оказание информационных услуг	-	50	325	300	-	25
СК Каменка ООО, 7810447512	-	62 302	-	-	-	62 302
Договоры уступки права требования по ДДУ	-	62 302	-	-	-	62 302
Сэтл Групп ООО, 7810245481	-	923 684	791 000	1 755 655	-	1 888 339
Договор на оказание услуг по информационной безопасности	-	-	-	173	-	173
Агентский договор на оказание рекламных услуг	-	92	92	-	-	-
Договор на неисключительное право пользования товарным знаком	-	-	16 500	16 500	-	-
Договор займа	-	500 000	500 000	-	-	-
Договор займа (Проценты)	-	9 246	20 189	10 943	-	-
Договор оказания услуг по изготовлению сертификата электронных ключей	-	18	129	126	-	15
Договор на оказание услуг по содействию в получении банковской гарантии	-	46 300	31 756	-	-	14 544
Договор займа	-	361 130	-	-	-	361 130
Договор займа (Проценты)	-	6 898	34 394	34 563	-	7 067
Договор займа	-	-	-	1 500 000	-	1 500 000
Договор займа(Проценты)	-	-	181 906	187 316	-	5 410

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Договор услуг по сопровождению кредита	-	-	6 000	6 000	-	-
Договор на предоставление права пользования программами продуктами	-	-	34	34	-	-
Сэтл ООО, 7810051736	-	1 046 326	1 026 000	269 300	-	289 626
Договор беспроцентного займа	-	1 046 326	1 026 000	269 300	-	289 626
Сэтл Проект Менеджмент ООО, 7814789323	-	6 800	10 646	3 846	-	-
Договор на работы по демонтажу зданий	-	-	3 846	3 846	-	-
Договор аренды земельного участка	-	6 800	6 800	-	-	-
Сэтл Сити ООО, 7810212380	-	4 632	-	4 060	-	8 692
Договор купли-продажи земельных участков	-	-	-	4 060	-	4 060
Договор уступки права требования	-	4 632	-	-	-	4 632
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО, 7810719043	-	2 223 897	49 000	197 735	-	2 372 632
Договор займа	-	1 808 570	49 000	-	-	1 759 570
Договор займа (Проценты)	-	415 327	-	197 735	-	613 062
Сэтл Строй ООО, 7810489897	579 044	125 749	6 573 019	6 249 556	918 780	142 022
Договоры купли-продажи материалов	-	-	1 248	-	1 248	-
Договор генподряда	579 044	-	3 409 880	3 643 354	345 570	-
Договоры на оказание услуг техзаказчика	-	124 264	505 936	523 578	-	141 906
Договор генподряда	-	1 405	2 655 955	2 082 588	571 962	-

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Договор поставки	-	80	-	36	-	116
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	-	-	874	874	-	-
Договор аренды нежилого помещения	-	-	874	874	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО, 7816094750	-	84 526	906 044	895 423	-	73 905
Договоры на оказание услуг по привлечению дольщиков	-	84 526	906 044	895 423	-	73 905
Итого	579 044	4 506 340	9 356 978	9 376 990	918 780	4 866 089

2023 г

тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г., Дт	Сальдо на 01.01.23 г., Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
АБ Сэтл Сити ООО, 7810302725	-	250	250	-	-	-
Договор на оказание услуг по проектированию 4-2020 от 16.11.2020	-	250	250	-	-	-
Ай Макс ООО, 7810472082	19 500	12	1 314 622	1 334 110	-	-
Вклад в имущество	-	-	158 600	158 600	-	-
Договор беспроцентного займа 11-01-21/СЗНЭАМ от 11.01.2021	19 500	-	1 500	21 000	-	-
Договор уступки права требования 5 от 27.07.2023	-	-	260	260	-	-
Договор аренды земельного участка б/н от 01.11.2022	-	12	65	53	-	-
Распределение имущества по решению б/н от 04.08.2023	-	-	1 150 568	1 150 568	-	-
Договор аренды земельного участка б/н от 16.03.2023	-	-	3 309	3 309	-	-
Договор беспроцентного займа б/н от 27.07.2023	-	-	320	320	-	-
Евростройпроект ООО 7810055466	-	-	-	126	-	126
Письмо 46 от 13.10.2023	-	-	-	126	-	126
ИК Сэтл, 7810824947	-	1	-	8	-	9
Агентский договор на оказание почтовых услуг	-	1	-	8	-	9
ИТТ ООО, 7804306746	-	28 224	-	-	-	28 224

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г., Дт	Сальдо на 01.01.23 г., Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия (129304-БС5) от 12.03.2021	-	13 908	-	-	-	13 908
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия (214132-БС4) от 12.03.2021	-	14 316	-	-	-	14 316
КВАДРАТ Финансовая Компания ООО, 7841335382	5	135	214 938	214 808	-	-
Договор на компенсацию затрат б/н от 01.02.2022	5	-	15	20	-	-
Договор на компенсацию затрат б/н от 01.10.2022	-	135	135	-	-	-
Распределение имущества по решению б/н от 08.11.2023	-	-	214 788	214 788	-	-
Коммерческий комплекс АО, 7810231785	3 200	402	1 421 510	1 424 308	-	-
Выплата дивидендов	3 200	-	-	3 200	-	-
Договор на компенсацию затрат	-	178	178	-	-	-
Вклад в имущество	-	-	1 835	1 835	-	-
Распределение имущества, решение от 04.08.23	-	-	1 418 044	1 418 044	-	-
Дог. уступки требования (цессии)	-	-	197	197	-	-
Договор аренды земельного участка	-	224	1 256	1 032	-	-
Петербургская Недвижимость КБ ООО, 7810344122	-	155	400	260	-	15
Договоры на кадастровые работы	-	155	400	260	-	15
ПНПро ООО, 7814790030	-	-	100	150	-	50
Договор на оказание информационных услуг	-	-	100	150	-	50
Санкт-Петербургская торговая база ООО, 7825437080	290	350	184 608	184 548	-	-
Договор беспроцентного займа	290	-	218	508	-	-
Вклад в имущество	-	350	350	-	-	-
Распределение имущества	-	-	184 040	184 040	-	-
СК Каменка ООО, 7810447512	-	62 302	5 000 000	5 000 000	-	62 302
Договор купли-продажи квартиры	-	-	5 000	5 000	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г., Дт	Сальдо на 01.01.23 г., Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
Договоры уступки права требования по ДДУ	-	62 302	-	-	-	62 302
Сэтл Групп ООО, 7810245481	-	895 399	90 871	119 157	-	923 684
Агентский договор на оказание рекламных услуг	-	80	819	831	-	92
Договор на неисключительное право пользования товарным знаком	-	-	9 000	9 000	-	-
Договор займа	-	500 000	-	-	-	500 000
Договор займа (проценты)	-	7 521	43 275	45 000	-	9 246
Договор оказания услуг по изготовлению сертификата электронных ключей	-	104	424	338	-	18
Договор на оказание услуг по содействию в получении банковской гарантии	-	20 300	-	26 000	-	46 300
Договор займа	-	361 130	-	-	-	361 130
Договор займа (проценты)	-	5 764	33 354	34 488	-	6 898
Договор услуг по сопровождению кредита	-	500	4 000	3 500	-	-
Сэтл Инвест ООО, 7810064510	-	-	7 500	7 500	-	-
Договор купли-продажи квартиры	-	-	7 500	7 500	-	-
Сэтл ООО, 7810051736	-	961 226	650 000	735 100	-	1 046 326
Договор беспроцентного займа	-	687 460	376 234	735 100	-	1 046 326
Договор беспроцентного займа	-	273 766	273 766	-	-	-
Сэтл Проект Менеджмент ООО, 7814789323	-	10 244	7 811	4 368	-	6 800
Договор аренды земельного участка	-	10 244	7 812	4 368	-	6 800
Сэтл Сити ООО, 7810212380	-	-	-	4 632	-	4 632
Договор уступки права требования	-	-	-	4 632	-	4 632
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО, 7810719043	-	2 024 954	-	198 943	-	2 223 897

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г., Дт	Сальдо на 01.01.23 г., Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
Договор займа	-	1 808 570	-	-	-	1 808 570
Договор займа (проценты)	-	216 384	-	198 943	-	415 327
Сэтл Строй ООО, 7810489897	96 064	120 374	4 328 801	3 851 195	579 044	125 748
Договор генподряда	96 064	-	4 020 309	3 537 329	579 044	-
Договор на оказание услуг технического заказчика	-	120 374	300 935	240 748	-	60 187
Договор генподряда	-	-	7 557	8 962	-	1 405
Договор на оказание услуг технического заказчика	-	-	-	64 076	-	64 076
Договор поставки	-	-	-	80	-	80
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	-	-	1 748	1 748	-	-
Договор аренды нежилого помещения	-	-	1 748	1 748	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО, 7816094750	-	23 079	475 893	537 340	-	84 526
Договоры на оказание услуг по привлечению дольщиков	-	20 257	472 059	536 328	-	84 526
Агентский договор на услуги рекламы	-	2 822	3 834	1 012	-	-
Итого	119 059	4 127 107	13 699 052	13 618 301	579 044	4 506 339

В 2024, 2023 и 2022 годах Общество не выплачивало дивиденды.

41. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

№ п/п	Виды вознаграждений	2024г.	2023г.
1	Краткосрочные вознаграждения	6	6
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

42. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 31.12.2024г. 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 - 2024 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

43. 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.



Еременко И.А.