

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Новый элемент" по ОКПО 40534958

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7810770106

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ 12300

Форма собственности Частная собственность по ОКФС 16

Адрес в пределах места нахождения

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

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Новый элемент" по ОКПО 40534958

Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ 384

Форма по ОКУД 0710001

Отчетная дата (число, месяц, год) 30 09 2025

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	10 460	13 127	14 529
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию	11501	10 460	13 127	14 529
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	97	102	485 531
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	13 726	19 353
	Итого по разделу I	1100	10 557	26 955	519 413
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	29 669 453	19 783 296	11 567 043
	в том числе:				
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12101	22 554 836	13 605 648	5 849 738
	Материалы	12102	-	-	-
	Товары	12103	-	-	-
	Готовая продукция	12104	-	-	-

Основное производство	12105	910 814	469 877	13 594
Расходы будущих периодов	12106	-	-	-
Приобретение земельных участков под строительство	12107	6 203 803	5 707 771	5 703 711
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	177 161	93 142	2 194
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	44 665 461	36 862 419	13 867 428
в том числе:				
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12301	-	22	-
Расчеты по беспроцентным займам	12302	-	60 000	-
Расчеты с дольщиками	12303	42 740 882	34 349 648	12 768 620
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	1 805 758	2 400 859	1 021 521
Расчеты с покупателями и заказчиками	12305	1 453	1 329	318
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	114 281	50 523	15 622
Расчеты по налогам и сборам	12307	2 498	38	1 347
Расчеты с персоналом по оплате труда	12308	-	-	-
Расходы будущих периодов	12309	589	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	843	15 251	263
в том числе:				
Касса	12501	-	-	-
Расчетные счета	12502	843	751	263
Депозитные счета	12503	-	14 500	-
Прочие оборотные активы	1260	3 979 738	3 174 573	1 318 701
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	23 783	5 524	5 436
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	3 955 955	3 169 049	1 313 265
Итого по разделу II	1200	78 492 656	59 928 681	26 755 629
БАЛАНС	1600	78 503 213	59 955 636	27 275 042

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	1 000	1 000	1 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 120 264	1 133 993	1 151 497
	Итого по разделу III	1300	1 121 364	1 135 093	1 152 597
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	33 822 125	23 592 759	12 328 127
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	27 304 154	18 185 753	8 292 277
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	2 231 244	1 244 747	404 496
	Долгосрочные займы	14103	4 286 727	3 549 196	3 216 026
	Проценты по долгосрочным займам	14104	-	613 062	415 327
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1	80 900
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	33 822 125	23 592 760	12 409 027
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	16 871	373 607	516 144
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	361 130	500 000
	Проценты по займам и кредитам	15102	-	7 067	9 247
	Краткосрочная часть долгосрочных займов	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15104	16 871	5 410	6 897
	Кредиторская задолженность	1520	801 868	504 484	428 653
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	479 621	312 469	320 814
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	116 596	48 010	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	46 177	48 616	12 073
	Сальдо по ЕНС	15204	-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15205	94	43	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15206	121	61	44
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15207	150 000	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	9 259	95 285	95 722
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	26	44	1
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	42 740 959	34 349 648	12 768 620
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	15501	42 740 959	34 349 648	12 768 620

	Итого по разделу V	1500	43 559 724	35 227 783	13 713 418
	БАЛАНС	1700	78 503 213	59 955 636	27 275 042

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
40534958		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	787 055	1 169 612
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		786 905	1 169 545
	Аренда недвижимого имущества		150	67
	Себестоимость продаж	2120	(574 866)	(968 355)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(574 866)	(968 355)
	Аренда недвижимого имущества		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	212 189	201 257
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(27 905)	(14 747)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	184 284	186 510
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	410	269
	Проценты к уплате	2330	(3 087)	-
	Прочие доходы	2340	56 798	30 710
	Прочие расходы	2350	(56 709)	(33 104)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	181 696	184 385
	Налог на прибыль организаций	2410	(45 425)	(441 383)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(45 422)	(36 872)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(3)	(404 511)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	136 271	(256 998)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	136 271	(256 998)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды			
Форма по ОКУД			
0710004			
Отчетная дата			
(число, месяц, год)			
30	09	2025	
по ОКПО			
40534958			
по ОКЕИ			
384			

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(306 637)	(306 637)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	100	-	-	1 000	-	844 860	845 960
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	1 000	-	1 133 993	1 135 093
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	1 000	-	1 133 993	1 135 093

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	136 271	136 271
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(150 000)	(150 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	100	-	-	-	1 000	1 120 264	1 121 364

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

28 октября 2025 г.



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

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710005		
(число, месяц, год)			30	09	2025
по ОКПО			40534958		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	69 308	58 021
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	68 720	48 127
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	НДС (сальдо)		7	9 625
	прочие поступления	4119	581	269
	Платежи - всего	4120	(9 578 517)	(7 519 564)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(8 285 367)	(7 294 117)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(3 723)	(16 036)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 055 196)	(166 978)
	налога на прибыль организаций	4124	(94 266)	(37 494)
	прочие платежи	4129	(139 965)	(4 939)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 509 209)	(7 461 543)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	12 472 401	9 012 676
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	12 472 401	9 012 676
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(2 977 600)	(1 500 000)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 977 600)	(1 500 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 494 801	7 512 676
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(14 408)	51 133
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	15 251	263
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	843	51 396
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

* (подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



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

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

Сооружения	8 982	11 359	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 478	1 767	-
Неамортизируемые основные средства - всего	6 203 803	5 707 771	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	6 203 803	5 707 771	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	12 329 011	-	9 308 488	-	(644 156)	(496 032)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
С3 Новый элемент	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	496 032	-	-	(496 032)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	332	-	(332)	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (8107), Корпус 1.1	За январь - сентябрь 2025 г.	3 636 336	-	1 583 663	-	(113 804)	5 106 194
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.2	За январь - сентябрь 2025 г.	5 757 558	-	2 577 942	-	(202 708)	-	8 132 792	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2 (Титул в Московском), Очередь 1 (:8114)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	822	-	(822)	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2 (Титул в Московском), Очередь 2 (:9524)	За январь - сентябрь 2025 г.	68	-	16 646	-	-	-	16 714	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80, СОШ (1150 м) (:8108)	За январь - сентябрь 2025 г.	469 877	-	440 937	-	-	-	910 813	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1 (Senat в Московском) (Тех.об.)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	43 967	-	(43 967)	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 84, Очередь (:3)	За январь - сентябрь 2025 г.	49 480	-	20 056	-	-	-	69 535	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Предпортовая ул., 6	За январь - сентябрь 2025 г.	300	-	-	-	-	-	300	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80, 1-й Предпортовый пр-д	За январь - сентябрь 2025 г.	80 039	-	321 372	-	-	-	401 411	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2 (Титул в Московском)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	24 169	-	(24 169)	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (.8114), Корпус 1.1	За январь - сентябрь 2025 г.	2 093 465	-	3 368 566	-	(209 730)	-	5 252 301	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (.8114), Корпус 1.2	За январь - сентябрь 2025 г.	241 888	-	413 985	-	(48 624)	-	607 249	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы
6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	сплистано	резерв под обесценение	изменения фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	19 783 296	-	9 866 157	-	-	-	X	X	29 669 453	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Незавершенное производство	За январь - сентябрь 2025 г.	469 877	-	440 937	-	-	-	-	-	910 814	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	За январь - сентябрь 2025 г.	13 605 648	-	8 940 188	-	-	-	-	-	22 554 836	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - сентябрь 2025 г.	5 707 771	-	496 032	-	-	-	-	-	6 203 803	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Расходы будущих периодов	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	589	-	-	-	-	589	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Беспроцентные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	60 000	-	-	-	(60 000)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	36 862 620	(201)	10 464 249	-	(2 661 207)	-	X	44 665 662	(201)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	1 805 959	1 805 759	2 401 060	2 400 860	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 805 959	1 805 759	2 401 060	2 400 860	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	23 592 759	12 472 401	1 055 846	(3 298 881)	-	-	33 822 125
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	19 430 500	9 118 401	986 497	-	-	-	29 535 398
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	4 162 259	3 354 000	69 349	(3 298 881)	-	-	4 286 727
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	35 227 739	9 089 543	-	(757 584)	-	-	43 559 698
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	312 469	413 913	-	(246 761)	-	-	479 621
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	48 010	68 586	-	-	-	-	116 596
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	95 285	4 800	-	(90 826)	-	9 259
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	361 130	-	-	(361 130)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За январь - сентябрь 2025 г.	12 477	16 871	-	(12 477)	-	16 871
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	48 616	43 951	-	(46 390)	-	46 177
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - сентябрь 2025 г.	43	51	-	-	-	94
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	61	60	-	-	-	121
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с учредителями по выплате доходов	За январь - сентябрь 2025 г.	-	150 000	-	-	-	150 000
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - сентябрь 2025 г.	34 349 648	8 391 311	-	-	-	42 740 959
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	58 820 498	21 561 944	1 055 846	(4 056 465)	X	77 381 823
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	44	256	(274)	-	26
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	44	256	(274)	-	26
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	18 163 993	-
в том числе:			
Аккредитивы	198 019	376 168	-
Экспроу-счета	31 398 081	17 667 825	-
Квартира с кадастровым номером 78:07:0003218:552, расположенная по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Вязовая ул., д. 8, стр. 1, кв. 300 (Договор беспроцентного займа № 1/К от 09.08.2022г., ООО "Бриос")	-	120 000	-
Выданные - всего	2 085 000	2 085 000	-
в том числе:			
Залог. Земельный участок, кадастровый номер: 78:14:0007558:8107, общей площадью 60 466 кв. м., адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кубинская улица.	1 150 000	1 150 000	-
Залог. Земельный участок 78:14:0007558:8114, площадь 44 100 кв.м, адрес: Санкт-Петербург, ул. Кубинская	935 000	935 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	93	29
Затраты на оплату труда	2 662	155
Отчисления на социальные нужды	837	47
Амортизация	2 377	2 377
Прочие затраты	620 365	980 494
Итого по элементам	626 334	983 102
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(23 563)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	602 771	983 102



Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 9 месяцев 2025г.
ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»,
ИНН 7810770106

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 30.09.2025г:

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 30 сентября 2025 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов);
- сдача имущества в аренду;
- участие в уставных капиталах других организаций
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Ерёменко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

1 человек на 30.09.2025 г.

1 человек на 31.12.2024 г.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 9 месяцев 2025 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2024г. № 1УП.

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

- основные средства, нематериальные активы;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерской отчетности, а также с целью раскрытия информации в бухгалтерской отчетности избран количественный критерий существенности – 5% от соответствующего показателя баланса, также информация подлежит раскрытию в случае существенности качественных характеристик показателя.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

Допущенные отступления от установленных правил учета раскрыты ниже в данных пояснениях, обоснованы в учетной политике Общества.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы;
- расходы на формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с учетом суммы НДС, подлежащей включению в стоимость расходов на строительство таких объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам»;
- расходы на формирование стоимости объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машино-места и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Запасы (материалы, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под обесценение запасов.

11. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в бухгалтерском балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

12. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

При составлении отчета о движении денежных средств Организация сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (строки 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги», 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов»).

При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

13. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

14. Кредиты и займы полученные

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- строящиеся объекты социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива. Сумма процентов по целевому кредиту (займу), подлежащая включению в стоимость нескольких строящихся объектов (например корпусов ЖК) распределяется между объектами пропорционально площади помещений в указанных объектах (исходя из площади, указанной в разрешении на строительство объекта).

15. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

16. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

Общество в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе вносоротных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

17. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (дате подписания акта приемки-передачи объекта либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности услуг застройщика по строительству объекта.

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объекта).

Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

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

18. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

В Обществе бухгалтерский учет расходов по выпуску продукции, выполнению работ и оказанию услуг ведется по видам деятельности в разрезе мест возникновения затрат и статей затрат.

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции работ, услуг без учета управленческих расходов.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов (за исключением случаев, когда специализированным застройщиком управленческие расходы учитываются при формировании стоимости расходов на строительство объекта).

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом.

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (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.

19. Документы и документооборот

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

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

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

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем Общества.

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

20. Изменения в учетной политике

В связи с началом применения Организацией с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н в учетной политике на 2025 год были:

- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской отчетности;
- предусмотрена возможность группового учёта отдельных показателей;
- установлены правила составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности промежуточная отчетность составляется только по существенным показателям, которые изменились. Показатели, которые за отчетный период существенно не менялись, отражаются с разбивкой по кодовым строкам без их дополнительной расшифровки
- определены на основе образцов приведенных в ФСБУ 4/2023 формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений которые применяются при составлении годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности;

- закреплены отчетные периоды для составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности, 1-й квартал, полугодие, 9 месяцев отчетного года. Сроки составления промежуточной бухгалтерской отчетности — не позднее 30-го числа месяца, следующего за каждым истекшим отчетным периодом

- Организация при составлении бухгалтерского баланса учитывает дебиторскую и кредиторскую задолженность, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок их обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев от отчетной даты).

При этом дебиторская и кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.

В связи с тем, что строительство объекта (ЖК, комплекса апартаментов, паркинга) по договорам ДДУ и получение денежных средств от дольщиков при передаче построенных помещений (паркингов, машино-мест) является для Организации обычным операционным циклом в бухгалтерском балансе:

- дебиторская задолженность дольщиков перед Организацией по договорам ДДУ, отраженная на субсчете 76.6 независимо от планируемой даты раскрытия эскроу счетов или планируемой даты оплаты с использованием другой схемы отражается в составе оборотных активов по строке «Дебиторская задолженность» подстроке «Расчеты с дольщиками»;

- величина обязательств Организации перед участниками долевого строительства, по передачи помещений (паркингов, машино-мест) отраженная на субсчете 86.03 независимо от планируемой даты передачи помещений (паркингов, машино-мест) дольщикам, отражается в составе краткосрочных обязательств по отдельной строке «Обязательства перед участниками долевого строительства».

Дебиторская задолженность в виде авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных в связи с приобретением и созданием внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих внеоборотных активов независимо от срока погашения.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

- При составлении бухгалтерской отчетности Организацией финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Часть долгосрочного финансового вложения (например, задолженность по договору займа) которая будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты показывается в бухгалтерском балансе как краткосрочное финансовое вложение.

Долевые финансовые вложения (доли, акции), по которым имеется информация об их выбытии в течение 12 месяцев после отчетной даты, подлежат классификации в составе краткосрочных финансовых вложений

- Организация учитывает в бухгалтерском балансе кредиторскую задолженность по кредитам и займам, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок её погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (погашение задолженности которой ожидается в течение 12 месяцев от отчетной даты).

III. Раскрытие существенных показателей

21. Основные средства

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

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

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

22. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. II баланса по строке «Запасы».

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».

- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство».

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

на 30 сентября 2025 года 1 805 758 тыс. руб.

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

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

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

	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	
	На 30.09.2025	На 31.12.2024
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8115, СПб, ул.Кубинская, 5471 кв.м.	-	170 901
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:9524, СПб, ул.Кубинская, 10795 кв.м.	329 665	-

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

- многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением на 140 мест и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 78-011-0439-2022 от 19.07.2022 г.). Строительство ведется на земельном участке кад. № 78:14:0007558:8107. СПб, ул.Кубинская, 60466 кв.м.

- многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением на 140 мест и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 78-011-0453-2023 от 19.07.2023 г.). Строительство ведется на земельном участке кад. № 78:14:0007558:8114. СПб, ул.Кубинская, 44100 кв.м.

- объекта начального, основного и среднего общего образования на 1150 мест (№ 78-011-0454-2023 от 11.08.2023 г.). Строительство ведется на земельном участке кад. № 78:14:0007558:8108. СПб, ул.Кубинская, 26450 кв.м.

23. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 7.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

24. Капитал

Уставный капитал

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

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

тыс. руб.		
Наименование источника капитала	На 30.09.25г.	На 31.12.24г.
Вклад участника ООО «Сэтл» в имущество Общества	1 000	1 000

25. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)», 8.2. «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 8.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

26. Кредиты и займы

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

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

тыс. руб.		
Период получения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	9 118 401	3 354 000
9 месяцев 2024 г.	7 262 876	2 110 930

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

тыс. руб.		
Период погашения	Кредиты	Займы
1 кв. 2025 г.	0	2 977 600
1 кв. 2024 г.	0	1 861 130

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

тыс. руб.					
Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 30.09.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Кредиторы:					
Альфа-Банк АО	руб.	25.08.2027	19 908 556	15 443 968	8 527 058
Альфа-Банк АО	руб.	25.06.2028	9 626 842	3 986 532	169 715

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Итого:	X	X	29 535 398	19 430 500	8 696 773
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	-	-	-
Займодавцы:					
Сэтл Групп ООО	Руб.	18.04.2025	0	368 197	368 027
Сэтл Групп ООО	Руб.	17.04.2024	0	0	509 247
Сэтл Групп ООО	Руб.	14.03.2027	1 507 459	1 505 410	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	23.05.2027	150 538	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	14.05.2027	401 672	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	21.07.2025	301 080	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	27.05.2025	451 602	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	04.06.2027	240 832	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	06.06.2027	301 041	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	16.06.2027	301 045	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	20.06.2027	100 344	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	01.07.2028	240 754	0	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	04.08.2028	200 505	0	0
Сэтл ООО	Руб.	17.11.2026	106 726	289 626	1 046 327
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	Руб.	30.11.2026	0	2 372 632	2 223 897
Итого:	X	X	4 303 598	4 147 498	4 147 498
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	0	368 197	516 144

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

- за 9 месяцев 2025г. 1 429 938 тыс. руб.

- за 9 месяцев 2024г. 913 892 тыс. руб.;

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

- за 9 месяцев 2025 г. в 3 087 тыс. руб.

- за 9 месяцев 2024г. 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	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 30.09.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
Сэтл ООО	Сэ-159 от 16.11.2020	2 343 274	1 710 374
Сэтл Групп ООО	СГ-736 от 30.11.2021	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-791 от 29.03.2024	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-1261 от 23.05.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-675 от 14.05.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-729 от 20.05.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-739 от 26.05.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-758 от 04.06.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-764 от 06.06.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-766 от 11.06.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-874 от 01.07.2025	0	0
Сэтл Групп ООО	СГ-949 от 04.08.2025	0	0

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	2021-11-26 26.11.2021	от	1 808 570	49 000
Альфа-Банк АО	06193L от 07.10.2022		2 219 993	6 063 048
Альфа-Банк АО	0AV44L от 13.10.2023		5 775 852	9 051 199
Итого	X		12 147 689	16 873 621

27. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.	
	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Размещено на депозитных счетах	670 000	389 000
Возвращено с депозитных счетов	684 500	338 000
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	51 000
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	401	266

28. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

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

29. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 25% (в 2024 г – 20%). В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб.	
		Сумма	
		9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	181 696	184 385
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25% (20%)	181 696	184 385
1.2	- облагаемая по ставке 0%	0	0
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего:	(45 424)	(36 877)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25% (20%) (п.1.1 * 25% (20%))	(45 424)	(36 877)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	0	0
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(1)	(404 506)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(45 425)	(441 383)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	(3)	(404 511)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(3)	(404 511)

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	0	0
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0
6	Текущий налог на прибыль	(45 422)	(36 832)

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в 9 месяцев 2025 года (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2025	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 30.09.2025
Нематериальные активы	25	-	(3)	22
Внеоборотные активы	25	0	-	25
Доходы будущих периодов	-	-	-	-
Резервы сомнительных долгов	50	-	-	50
Итого:	100	-	(3)	97

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

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

30. Кредиторская задолженность

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

31. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

32. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

Обществом на отчетную дату понесены расходы и признана непредъявленная выручка от оказания услуг застройщика:

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.09.2025г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 9 месяцев 2025г.		С начала строительства	в т.ч. в 9 месяцев 2025г.
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.1	886 261	159 297	886 261	633 159	113 804
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.2	1 638 227	283 739	1 638 227	1 170 376	202 708
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.1	1 301 389	279 151	1 301 389	977 753	209 730
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.2	130 078	64 718	130 078	97 729	48 624
Итого	3 955 954	786 905	3 955 954	2 879 017	574 866

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

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

34. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Сэтл»	Юридическое лицо контролирует 99,99% доли Общества
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «СЭТЛ»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Актив»	
ООО «Альянс Сити Строй»	

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Благотворительный фонд Максима Шубарева
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)
ООО «ИТТ»
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «Московское шоссе13»
ООО «Моритц»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми» (в стадии ликвидации)
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Рижский 26»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным и дочерними обществами.

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (9 месяцев 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	12 472 401	674 000
4311	Получение кредитов и займов	12 472 401	674 000
	Платежи – всего	(2 977 600)	(856 900)

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(2 977 600)	(856 900)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	9 484 801	(182 900)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(14 808)	(182 900)

	Название строки	За отчетный период (9 месяцев 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	9 012 676	249 800
4311	Получение кредитов и займов	9 012 676	249 800
	Платежи – всего	(1 500 000)	(1 000 000)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(1 500 000)	(1 000 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	7 512 676	(750 200)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	51 133	(750 200)

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

9 месяцев 2025 г

тыс.руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 9 месяцев 2025		Сальдо на 30.09.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АБ Сэтл Сити ООО			2746	2746		
7810302725			2746	2746		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			2746	2746		
Евростройпроект ООО 7810055466		126				126
7810055466		126				126
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		126				126
ИК Сэтл	13150	13196		95	13150	13290
7810824947	13150	13196		95	13150	13290
Агентский договор на почтовые услуги		46		95		140
Агентский договор на почтовые услуги	13150				13150	
ИТТ ООО		28224	28224			
7804306746		28224	28224			
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		28224	28224			
Петербургская Недвижимость КБ ООО		150	197	84		37
7810344122		150	197	84		37
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания) и строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		150	150			
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			47	84		37
ПНПРО ООО		25	525	625		125
7814790030		25	525	625		125
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25	525	625		125
СК Каменка ООО		62302	62302		4800	4800
7810447512		62302	62302		4800	4800
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		9801	9801			
Уступка (передача) прав требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цедент)		4800				4800

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		47701	52501		4800	
Сэтл Групп ООО		1888339	794768	3113303		4206874
7810245481		1888339	794768	3113303		4206874
Договор займа, проценты		12477	372784	377179		16871
займ (юридическое лицо Холдинга-займщик)		1861130	361130	2680000		4180000
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45	45		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			35450	35450		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		188	1815	1629		3
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		14544	23544	19000		10000
Сэтл Московское шоссе СЗ ООО			4627		4627	
7810825066			4627		4627	
Договор цессии			4627		4627	
Сэтл ООО		289626	856900	674000		106726
7810051736		289626	856900	674000		106726
займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-займщик)		289626	856900	674000		106726
Сэтл Сити ООО		8692				8692
7810212380		8692				8692
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		4632				4632
Покупка земельного участка, находящегося в частной собственности (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		4060				4060
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		2372632	2441981	69349		
7810719043		2372632	2441981	69349		
Договор займа, проценты		613062	682411	69349		
займ (юридическое лицо Холдинга-займщик)		1759570	1759570			
Сэтл Стандарт Специализированный застройщик ООО			6689		6689	
7810787580			6689		6689	
Договор цессии			6689		6689	
Сэтл Строй ООО		918780	142021	11345958	11906559	547310
7810489897		918780	142021	11345958	11906559	547310
Агентский договор на строительные работы		44731	6	51284	53	96014
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)			110		0	110
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)		1248				1248
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)					77	77
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		872801		10865760	11459051	450048
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			108245	364859	364859	108245
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			33661	64055	82519	52125
Сэтл Эстейт ООО 7718666520				1609	1609	
7718666520				1609	1609	
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)				1609	1609	
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		73905	427350	376688		23243
7816094750		73905	427350	376688		23243
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)			38434	224558	198795	12671
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)			35471	202792	177893	10572
Итого		931930	4879240	15973876	16145058	576575
						4695067

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

9 месяцев 2024 г

тыс.руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за 9 месяцев 2024		Сальдо на 30.09.2024	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Евростройпроект ООО 7810055466		126				126
7810055466		126				126
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		126				126
ИК Сэтл	13150	13159		19	13150	13178
7810824947	13150	13159		19	13150	13178
Агентский договор на почтовые услуги		9		19		28
Договоры ДДУ	13150	13150			13150	13150
ИТТ ООО		28224				28224
7804306746		28224				28224
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		28224				28224
Петербургская Недвижимость КБ ООО		15	70	55		
7810344122		15	70	55		
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		15	55	40		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			15	15		
ПНПрв ООО		50	250	225		25
7814790030		50	250	225		25
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50	250	225		25
СК Каменка ООО		62302				62302
7810447512		62302				62302
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		9801				9801
Уступка (передача) прав требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цедент)		4800				4800
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		47701				47701
Сэтл Групп ООО		923684	1097829	2060822	34	1886710
7810245481		923684	1097829	2060822	34	1886710
Договор займа, проценты		6898	173951	178083		11030
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		92	92			
Займ (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		870377	861130	1851883		1861130
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			34		34	
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			21750	21750		
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		18	117	105		6
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		46300	40756	9000		14544
Сэтл ООО		1046326	1000000	249800		296126
7810051736		1046326	1000000	249800		296126
Займ беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1046326	1000000	249800		296126
Сэтл Проект Менеджмент ООО		6800	10671	3846	24	
7814789323		6800	10671	3846	24	
Агентский договор на строительные работы		6800	6824		24	

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)			3846	3846		
Сэтл Сити ООО		4632		4060		8692
7810212380		4632		4060		8692
Уступка (передача) права требования исполнения обязательств (юридическое лицо Холдинга-цессионарий)		4632				4632
Покупка земельного участка, находящегося в частной собственности (юридическое лицо Холдинга-покупатель)				4060		4060
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО		2223897		148935		2372832
7810719043		2223897		148935		2372832
Договор займа, проценты		415327		148935		564262
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		1808570				1808570
Сэтл Строй ООО	579044	125749	8886726	8767680	708202	135861
7810489897	579044	125749	8886726	8767680	708202	135861
Агентский договор на строительные работы	8964		24856		33819	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		80		29		110
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)			1248		1248	
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	570080	1405	8464221	8359761	673135	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		124264	360816	344796		108245
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			35586	63093		27506
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			1311	1311		
7718666520			1311	1311		
Недвижимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			1311	1311		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		84526	656854	660796		88468
7816094750		84526	656854	660796		88468
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		43416	316830	313505		40091
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		41111	340024	347290		48377
Итого	592194	4519492	11653710	11897549	721409	4892546

В 9 месяцев 2025г. Общество начислило дивиденды в сумме 150 000 тыс. рублей по результатам 2024 г., дивиденды не выплачивались.

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

35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

№ п/п	Виды вознаграждений	9 месяцев 2025г.	9 месяцев 2024г.
1	Краткосрочные вознаграждения	3,0	3,0
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

36. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

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

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

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

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

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

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

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

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

37. События после отчетной даты

У Организации отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор



28 октября 2025г.

Еременко И.А.