



**АЛЕКСЕЕВА
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ
УСЛУГИ

Исх. № 161

от «26» февраля 2024 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Новый элемент»
за 2023 год**

Санкт-Петербург
2024

Аудиторское заключение независимого аудитора

**Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Новый элемент»
(ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»)**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый элемент» (ОГРН 1197847154229) (далее - Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года, а так же его финансовые результаты и движение денежных средств за 2023 год, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления

бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица

допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор (ОПНЗ 22006137767)



О.А. Наумова

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское
заключение (ОПНЗ–22006112253)



Е.В. Сукачева

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»

190020, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32
ОПНЗ 12106160774

«26» февраля 2024 года.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новый элемент"	по ОКПО	40534958		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810770106		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 620А				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Общество с ограниченной ответственностью "Алексеева и партнеры"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7802899804		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1217800141745		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	200	110	59
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	14 529	-	-
	в том числе:				
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	-	2 350 317
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	1 446 200
	Предоставленные займы	11702	-	-	-
	Акции	11703	-	-	904 117
	Отложенные налоговые активы	1180	485 490	1 626	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	19 353	-	-
	Итого по разделу I	1100	519 572	1 736	2 350 376
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	11 567 043	3 511 524	2 566 262
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	5 849 738	1 036 771	433 574
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	5 849 738	1 036 771	433 574
	Прочие	12103			
	Краткосрочные	12104	-	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	-	-	-

	Прочие	12106			
	Материалы	12107	-	-	-
	Готовая продукция	12108	-	-	-
	Основное производство	12109	13 594	685	-
	Приобретение земельных участков под строительство	12110	5 703 711	2 474 068	2 132 688
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 194	39	14
5.1	Дебиторская задолженность	1230	13 867 428	2 183 499	435 141
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	12 828 620	1 855 007	-
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	-	-
	Расчеты с дольщиками	12303	12 768 620	1 855 007	-
	Прочие	12304	60 000		
	Краткосрочные:	12305	1 038 808	328 492	414 031
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12306	-	3 200	10 200
	Расчеты с дольщиками	12307	-	-	-
	Прочие	12308			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12309	1 021 521	175 854	403 831
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	318	351	-
	Расчеты по налогам и сборам	12311	1 347	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12314	15 622	149 087	21 110
	Расходы будущих периодов	12315	-	-	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	2 363 405	105 748
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	-	-	105 748
	Предоставленные займы	12402	-	-	-
	Доли в уставных капиталах	12403	-	1 446 750	-
	Акции	12404	-	916 655	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	263	572	2 040 114
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	263	572	114
	Аккредитивы	12502	-	-	2 040 000
	Прочие оборотные активы	1260	1 318 701	198 296	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	5 436	13	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	1 313 265	198 284	-
	Итого по разделу II	1200	26 755 629	8 257 335	5 147 279
	БАЛАНС	1600	27 275 201	8 259 071	7 497 655

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 000	1 000	1 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 151 656	25 353	548
	Итого по разделу III	1300	1 152 756	26 453	1 648
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	12 328 127	6 045 705	5 359 618
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 292 277	2 190 266	-
	Долгосрочные займы	14102	3 216 027	3 630 926	5 342 176
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	404 496	8 129	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	415 327	216 384	17 442
	Отложенные налоговые обязательства	1420	80 900	2 267	9
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	12 768 620	1 855 007	-
	Обязательства перед дольщиками	14501	12 768 620	1 855 007	-
	Итого по разделу IV	1400	25 177 647	7 902 979	5 359 627
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	516 144	13 284	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	500 000	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	9 247	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	6 897	13 284	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	428 653	316 354	2 136 379
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	320 814	221 432	2 040 768
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	12 073	3 867	2 954
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	1 233
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	44	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	95 722	91 055	91 424
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1	1	1
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	1	1	1
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	944 798	329 639	2 136 380
	БАЛАНС	1700	27 275 201	8 259 071	7 497 655



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новый элемент"	по ОКПО	40534958		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810770106		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 128 932	201 502
6	Себестоимость продаж	2120	(805 745)	(198 654)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	323 187	2 848
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(10 743)	(4 665)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	312 444	(1 817)
	Доходы от участия в других организациях	2310	2 967 674	20 200
	Проценты к получению	2320	11	12 623
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	16 903	2 001
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(2 536 409)	(1 956)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	760 623	31 051
	Налог на прибыль	2410	362 280	(6 212)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(42 951)	(5 572)
	отложенный налог на прибыль	2412	405 231	(640)
	Прочее	2460	3 400	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 126 303	24 839

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	(33)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 126 303	24 806
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.				Коды		
Форма по ОКУД				0710004		
				31	12	2023
Дата (число, месяц, год)				40534958		
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новый элемент"				по ОКПО		
Организация				ИНН		
Идентификационный номер налогоплательщика				7810770106		
Вид экономической деятельности				71.12.2		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика				по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				12300		
Общества с ограниченной ответственностью				16		
/ Частная собственность				по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей				384		
по ОКЕИ						

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	100	-	1 000	-	548	1 648
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	24 839	24 839
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	24 839
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(33)	(33)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(33)	(33)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. за 2023 г.	3200	100	-	1 000	-	25 353	26 453
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 126 303	1 126 303
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 126 303	1 126 303
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	100	-	1 000	-	1 151 656	1 152 756

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 152 756	26 453	1 649



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

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

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
40534958		
7810770106		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	69 820	5 849
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	3 822
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	7 481	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	62 339	2 027
Платежи - всего	4120	(6 121 913)	(2 669 978)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 140 916)	(2 539 753)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 076)	(4 845)
процентов по долговым обязательствам	4123	(76 628)	(65 389)
налога на прибыль организаций	4124	(28 908)	(2 631)
НДС (сальдо)	4125	(866 839)	(47 530)
прочие платежи	4129	(7 546)	(9 830)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 052 093)	(2 664 129)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 344	145 571
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	-	105 748
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 344	39 823
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(140 671)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(140 671)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(135 327)	145 571

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 837 111	2 492 016
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 837 111	2 492 016
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(650 000)	(2 013 000)
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	(650 000)	(2 013 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 187 111	479 016
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(309)	(2 039 542)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	572	2 040 114
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	263	572
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило		Выбыло		начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Переоценка		
					первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	125	-	(8)	-	-	-	-	125	(8)
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Товарный знак "Твой SENAT в Московском"	5101	за 2023г.	-	-	125	-	(8)	-	-	-	-	125	(8)
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	110	98	-	(125)	83
	5190	за 2022г.	59	51	-	-	110
в том числе:	5181	за 2023г.	110	15	-	(125)	-
	5191	за 2022г.	59	51	-	-	110
Товарный знак "Твой SENAT в Московском"							

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	16 114	-	-	(1 585)	-	-	16 114	-	накопленная амортизация и убытки от обесценения (1 585)
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	5201	за 2023г.	-	-	16 114	-	-	(1 585)	-	-	16 114	-	(1 585)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	16 114	-	(16 114)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: Модульный офис продаж	5241	за 2023г.	-	16 114	-	(16 114)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	9 156	666 870	7 081
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	2 350 317	-	13 088	(2 363 405)	-	-	-	-
в том числе:										
	Вклад в ООО "Ай Макс"									
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	946 200	-	-	(946 200)	-	-	-	-
Вклад КВАДРАТ Финансовая Компания ООО	5303	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2022г.	300 000	-	-	(300 000)	-	-	-	-
Вклад Санкт-Петербургская торговая база ООО	5304	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2022г.	200 000	-	550	(200 550)	-	-	-	-
Обыкновенные акции АО "Коммерческий комплекс"		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2022г.	904 117	-	12 538	(916 655)	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	2 363 405	-	159 675	(500 550)	-	(2 022 530)	-	-
	5315	за 2022г.	105 748	-	2 363 405	(105 748)	-	-	-	2 363 405
в том числе:										
	Простой вексель Банка Санкт-Петербург									
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	105 748	-	-	(105 748)	-	-	-	-
Вклад в ООО "Ай Макс"	5307	за 2023г.	946 200	-	158 600	-	-	(1 104 800)	-	-
	5317	за 2022г.	-	-	946 200	-	-	-	946 200	-
Вклад КВАДРАТ Финансовая Компания ООО	5308	за 2023г.	300 000	-	-	(300 000)	-	-	-	-
	5318	за 2022г.	-	-	300 000	-	-	-	300 000	-
Вклад Санкт-Петербургская торговая база ООО	5309	за 2023г.	200 550	-	-	(200 550)	-	-	-	-
	5319	за 2022г.	-	-	200 550	-	-	-	200 550	-
Обыкновенные акции АО "Коммерческий комплекс"		за 2023г.	916 655	-	1 075	-	-	(917 730)	-	-
		за 2022г.	-	-	916 655	-	-	-	916 655	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	2 363 405	-	159 675	(500 550)	-	(2 022 530)	-	-
	5310	за 2022г.	2 456 065	-	2 376 493	(2 469 153)	-	-	-	2 363 405

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	3 511 524	-	3 511 524	8 068 716	(13 197)	-	-	X	11 567 043	-	11 567 043	
	5420	за 2022г.	2 566 262	-	2 566 262	946 549	(1 287)	-	-	X	3 511 524	-	3 511 524	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	697	(697)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	916	(916)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	12 500	(12 500)	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	685	-	685	12 909	-	-	-	-	13 594	-	13 594	
	5425	за 2022г.	-	-	-	1 056	(371)	-	-	-	685	-	685	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ	5407	за 2023г.	1 036 771	-	1 036 771	4 812 967	-	-	-	-	5 849 738	-	5 849 738	
	5427	за 2022г.	433 574	-	433 574	603 197	-	-	-	-	1 036 771	-	1 036 771	
Приобретение земельных участков под строительство	5408	за 2023г.	2 474 068	-	2 474 068	3 229 643	-	-	-	-	5 703 711	-	5 703 711	
	5428	за 2022г.	2 132 688	-	2 132 688	341 380	-	-	-	-	2 474 068	-	2 474 068	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	2 085 000	863 082	-
Доля 27883/60466 земельного участка, кадастровый номер: 78:14:0007558:8107, общей площадью 60 466 кв. м., адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кубинская улица.				
Земельный участок, кадастровый номер: 78:14:0007558:8107, общей площадью 60 466 кв. м., адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кубинская улица.	5446	-	863 082	-
Земельный участок 78:14:0007558:8114, площадь 44 100 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Кубинская	5447	1 150 000	-	-
	5448	935 000	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

9.1. п а л и ч и е и д в и ж е н и е д е б и т о р с к о й з а д о л ж е н н о с т и														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	1 855 007	-	10 973 613	-	-	-	-	-	-	-	12 828 620	-
	5521	за 2022г.	-	-	1 855 007	-	-	-	-	-	-	-	1 855 007	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	1 855 007	-	10 913 613	-	-	-	-	X	X	12 768 620	-	-
Расчёты с долежниками	5525	за 2022г.	-	-	1 855 007	-	-	-	-	-	X	X	1 855 007	-
	5506	за 2023г.	-	-	60 000	-	-	-	-	-	X	X	60 000	-
	5526	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5510	за 2023г.	328 492	-	972 967	-	(262 226)	-	-	-	-	-	1 039 233	(425)
	5530	за 2022г.	435 141	-	306 565	-	(413 214)	-	-	-	-	-	328 492	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2023г.	351	-	318	-	-	-	(351)	-	-	-	318	-
	5531	за 2022г.	-	-	351	-	-	-	-	-	-	-	351	-
	5512	за 2023г.	175 854	-	958 461	-	-	-	(112 369)	-	-	-	1 021 946	(425)
	5532	за 2022г.	403 831	-	173 717	-	-	-	(401 694)	-	-	-	175 854	-
	5513	за 2023г.	7 297	-	12 622	-	-	-	(4 297)	-	-	-	15 622	-
Прочая	5533	за 2022г.	-	-	7 297	-	-	-	-	-	-	-	7 297	-
	5514	за 2023г.	3 200	-	-	-	-	-	(3 200)	-	X	X	-	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам	5534	за 2022г.	10 200	-	3 200	-	-	-	(10 200)	-	X	X	3 200	-
	5515	за 2023г.	141 790	-	219	-	-	-	(142 009)	-	X	X	-	-
Беспроцентные займы	5535	за 2022г.	21 110	-	122 000	-	-	-	(1 320)	-	X	X	141 790	-
	5516	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Расчёты с долежниками	5536	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5517	за 2023г.	-	-	1 347	-	-	-	-	-	X	X	1 347	-
Расчёты по налогам и сборам	5537	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2023г.	2 183 499	-	11 946 580	-	-	-	(262 226)	-	X	-	13 867 853	(425)
Итого	5520	за 2022г.	435 141	-	2 161 572	-	-	-	(413 214)	-	X	-	2 183 499	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.			На 31 декабря 2022 г.		
		учетная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	425	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	425	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	7 900 712	17 750 724	595 311	(1 150 000)	-	-	-	-	-	25 096 747	
	5571	за 2022г.	5 359 618	4 045 273	207 071	(1 711 250)	-	-	-	-	-	7 900 712	
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	2 198 395	6 102 011	396 367	-	-	-	-	-	-	8 696 773	
	5572	за 2022г.	-	2 190 266	8 129	-	-	-	-	-	-	2 198 395	
займы	5553	за 2023г.	3 847 310	735 100	198 944	(1 150 000)	-	-	-	-	-	3 631 354	
	5573	за 2022г.	5 359 618	-	198 942	(1 711 250)	-	-	-	-	-	3 847 310	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед долевыми	5555	за 2023г.	1 855 007	10 913 613	-	-	-	-	X	X	12 768 620		
	5575	за 2022г.	-	1 855 007	-	-	-	-	X	X	1 855 007		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	329 638	691 444	16 185	(92 470)	-	-	-	-	944 797		
	5580	за 2022г.	2 136 379	224 886	13 284	(2 044 921)	-	-	-	-	329 638		
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	221 432	174 132	18	(74 768)	-	-	-	-	320 814		
	5581	за 2022г.	2 040 768	221 028	1	(2 040 365)	-	-	-	-	221 432		
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	3 867	12 073	23	(3 890)	-	-	-	-	12 073		
	5583	за 2022г.	4 187	3 858	9	(4 187)	-	-	-	-	3 867		
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2023г.	13 284	500 000	16 144	(13 284)	-	-	-	-	516 144		
	5585	за 2022г.	-	-	13 284	-	-	-	-	-	13 284		
прочая	5566	за 2023г.	91 055	5 239	-	(528)	-	-	-	-	95 766		
	5586	за 2022г.	91 424	-	-	(369)	-	-	-	-	91 055		
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
Итого	5550	за 2023г.	8 230 350	18 442 168	611 496	(1 242 470)	-	X	-	-	26 041 544		
	5570	за 2022г.	7 495 997	4 270 159	220 355	(3 756 171)	-	X	-	-	8 230 350		

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	12 580	20
Расходы на оплату труда	5620	79	11
Отчисления на социальные нужды	5630	24	271
Амортизация	5640	1 593	12
Прочие затраты	5650	802 212	203 005
Итого по элементам	5660	816 488	203 319
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	816 488	203 319

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	8	(3)	(5)	1
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	1	8	(3)	(5)	1

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	7 940 832	1 853 563	268 100
в том числе:				
Договор залога от 13.11.2020 ООО "Бриос" Зем.участок 78:14:0007558:3293	5801	-	-	268 100
Аккредитивы	5802	1 504 045	690 300	-
Эскроу-счета	5803	6 316 787	1 043 263	-
Квартира с кадастровым номером 78:07:0003218:552, расположенная по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Вязовая ул., д. 8, стр. 1, кв. 300 (Договор беспроцентного займа № 1/К от 09.08.2022г., ООО "Бриос")	5804	120 000	120 000	-
Выданные - всего	5810	2 085 000	1 100 874	-
в том числе:				
Доля 27883/60466 земельного участка, кадастровый номер: 78:14:0007558:8107, общей площадью 60 466 кв. м., адрес:Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кубинская улица.	5811	-	1 100 874	-
Земельный участок, кадастровый номер: 78:14:0007558:8107, общей площадью 60 466 кв. м., адрес:Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кубинская улица.	5812	1 150 000	-	-
Земельный участок 78:14:0007558:8114, площадь 44 100 кв.м, адрес: Санкт-Петербург, ул. Кубинская	5813	935 000	-	-



Руководитель * Еременко Илья
Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2023г:

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2023 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 в 2023 году.
- 1 человек в 2022 году;
- 1 человек в 2021 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 2023 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 31.12.2021г. № 1УП.

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

- 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.

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

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

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

Переоценка основных средств Обществом не производится.

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

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

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

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

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:

- если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС.

- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:

- на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС;
- объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

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

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

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

9. Нематериальные активы

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет, исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом, или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход), но не более срока деятельности организации.

Общество ежегодно проверяет срок полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив для получения дохода, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются. В отношении указанных активов ежегодно рассматривается наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

Переоценка нематериальных активов Обществом не производится в связи с отсутствием активного рынка указанных нематериальных активов, по данным которого определяется текущая рыночная стоимость. Общество не проводит проверку НМА на обесценение.

В составе показателя «Нематериальные активы» по строке 1110 бухгалтерского баланса учитываются затраты по незавершенным операциям на приобретение и создание нематериальных активов.

10. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;
- 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.

В составе запасов также отражается 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 и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров.

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, машиноместа 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 (материально-производственные запасы, 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 материально-производственных 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 ДДУ и ИД, 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 снижение стоимости запасов.

12. Расходы по обычным видам деятельности

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.

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.

13. Расходы будущих периодов

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

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

14. Дебиторская задолженность

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

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 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.

15. 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 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 депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- косвенные налоги.

16. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается:

- сумма вклада в имущество, полученного от участников

17. 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 заемодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заемодавцев 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;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заемодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

18. 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.

19. Налогообложение

Общество 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.

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода.

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

20. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

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

21. Признание расходов

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

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.

22. Учет аренды

Учет у арендатора

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

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

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

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

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

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

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

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

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;
 - средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;
 - ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет;
 - ключевая ставка ЦБ РФ, увеличенная в 1,5 раза, либо среднемесячная фактическая ставка по кредитам, предоставляемым московскими банками (MIACR) публикуемая в ежемесячном бюллетене на сайте ЦБ РФ, в случае если нет доступной рыночной информации.
- Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.
Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

23. 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 прочесть 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.

24. Изменения в учетной политике

В учетную политику Организации в 2023г. изменения не вносились.

III. Раскрытие существенных показателей

25. Нематериальные активы

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

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

26. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
В отчетном периоде не выявлено признаков обесценения объектов основных средств, в связи с чем убытки от обесценения не признавались.

27. Расходы будущих периодов

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

Наименование вида расходов	На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.	
	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко-ная часть	Долгосроч- ная часть	Кратко- ная часть
Прочие расходы по кредитам и займам	19 353	5 436	-	-	-	-
Прочие РБП	-	-	-	13	-	-
ИТОГО	19 353	5 436	-	13	-	-

тыс. руб.

28. Долгосрочные финансовые вложения

Информация по разделу «Долгосрочные финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных финансовых вложений.
Общество не имеет финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

29. Запасы

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

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

В строке «Запасы» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:
на 31 декабря 2023 года 1 021 521 тыс. руб.
на 31 декабря 2022 года 175 854 тыс. руб.
на 31 декабря 2021 года 403 831 тыс. руб.

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

	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	
	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8108. СПб, ул.Кубинская, 26450 кв.м.	-	57 552
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8115. СПб, ул.Кубинская, 5471 кв.м.	170 901	-

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

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

30. Дебиторская задолженность

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

31. Краткосрочные финансовые вложения

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

32. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен. Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала Общества учитываются:

Наименование источника капитала	тыс. руб.		
	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
Вклад участника ООО «Сэтл» в имущество Общества	1 000	1 000	1 000

33. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

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

- на 31 декабря 2023 г. 12 768 620 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 1 855 007 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 0 тыс. руб.

34. Кредиты и займы

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

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	6 102 011	735 100
2022 г.	2 190 266	301 750
2021 г.	0	4 348 066

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2023 г.	0	650 000
2022 г.	0	2 013 000
2021 г.	0	0

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.23г.	на 31.12.22г.	на 31.12.21г.
Кредиторы:					
Альфа-Банк АО	руб.	25.08.2027	8 696 773	2 198 395	0
Итого:	X	X	8 696 773	2 198 395	0
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	-	-	-
Заимодавцы:					
Сэтл Групп ООО	Руб.	18.04.2025	368 027	366 894	231 430
Сэтл Групп ООО	Руб.	17.04.2024	509 247	507 520	500 000
Сэтл ООО	Руб.	15.10.2025	0	0	923 410
Сэтл ООО	Руб.	17.11.2025	1 046 327	687 460	592 000
Сэтл ООО	Руб.	18.12.2025	0	273 766	1 286 766
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	Руб.	30.11.2026	2 223 897	2 024 954	1 826 012
Итого:	X	X	4 147 498	3 860 594	5 359 618
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	516 144	13 284	-

Проценты по кредитам и займам в полной сумме включены в состав инвестиционных активов. Их величина составила:

- за 2023г. в сумме 674 798 тыс. руб.;

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

- за 2022г. в сумме 285 745 тыс. руб.;
- за 2021г. в сумме 50 634 тыс. руб.

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

Наименование кредитного учреждения / заимодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма заемных средств на 31.12.2023г.	недополученных средств на
Сэтл ООО	Сэ-159 от 16.11.2020	539 787	
Сэтл ООО	Сэ-169 от 18.12.2020	0	
Сэтл Групп ООО	СГ-498 от 21.04.2021	0	
Сэтл Групп ООО	СГ-736 от 30.11.2021	0	
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	2021-11-26 от 26.11.2021	0	
Альфа-Банк АО	06193L от 07.10.2022	12 177 437	
Альфа-Банк АО	0AV44L от 13.10.2023	12 830 286	
Итого	X	25 547 510	

35. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.		
	2023 год	2022 год	2021 год
Размещено на депозитных счетах	62 300	147 800	4 623 570
Возвращено с депозитных счетов	62 300	147 800	4 623 570
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	11	33	3 152

36. Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями

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

37. Налогообложение

Налог на прибыль

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

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

В 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 2023 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб.	
		Сумма 2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	760 623	31 051
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	760 623	31 051
1.2	- облагаемая по ставке 0%	0	0

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего:	(152 125)	(6 210)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(152 125)	(6 210)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(514 405)	2
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	362 280	(6 212)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	405 231	(640)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	405 231	(640)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	(42 951)	(5 572)

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

Текущая ставка налога на прибыль 20%

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

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

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

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

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2022 году получена прибыль до налогообложения в сумме 31 051 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 2022 год (6 210) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (5 572) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в 2022 году (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2022	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2022
Основные средства	(8)	8		-
Внеоборотные активы	(1)	1	(1 627)	(1 627)
Доходы будущих периодов	-	-	(640)	(640)

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2022	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2022
Прочие расходы	-	1 626	-	1 626
Итого:	(9)	1 635	(2 267)	(640)

38. Кредиторская задолженность

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

39. Расходы по обычным видам деятельности

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

40. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.1	268 169	240 210	268 169	191 584	163 625
Кубинская ул., 76-80, Квартал 1, Очередь 1 (:8107), Корпус 1.2	858 424	688 099	858 424	613 272	442 947
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.1	152 907	152 908	152 907	152 907	152 908
Кубинская ул., 76-80, Квартал 2, Очередь 1 (:8114), Корпус 1.2	33 765	33 765	33 765	33 765	33 765
Итого	1 313 265	1 114 982	1 313 265	991 528	793 245

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	1 114 982	198 284
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	-	3 218
Реализация объектов недвижимости	13 850	-
Прочие услуги	100	-

ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	1 128 932	201 502
---	------------------	----------------

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	(793 245)	(370)
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	-	(198 284)
Реализация объектов недвижимости	(12 500)	-
Прочие услуги	-	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	(805 745)	(198 654)

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2023год		2022год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от сдачи имущества в аренду	6 730	(3 309)	0	0
Излишки, выявленные при инвентаризации	617	0	896	0
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	8 934	(8 934)	29	(29)
Доходы (расходы), связанные с получением имущества от ликвидируемых организаций	0	(2 523 083)	0	0
Услуги банков	0	0	0	(980)
Налоги сборы	0	0	0	(40)
Оценочные обязательства по оплате труда	5	0	0	0
Поступления от продажи прочих активов	617	(617)	1 076	(896)
Создание (увеличение) резерва по сомнительным долгам	0	(425)	0	0
Штрафы, пени, неустойки	0	(41)	0	(11)
Итого	16 903	(2 536 409)	2 001	(1 956)

42. 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
Дочерние общества	

ООО «Ай Макс» (Общество – единственный участник, владеет 100% уставного капитала)
ООО «Санкт-Петербургская торговая база» (Общество – единственный участник, владеет 100% уставного капитала) – ликвидировано 22.05.2023
ООО «Финансовая компания «Квадрат» (Общество – единственный участник, владеет 100% уставного капитала) – ликвидировано 26.12.2023
АО «Коммерческий комплекс» (Общество – единственный акционер, владеет 100% уставного капитала)
Прочие связанные стороны Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
ООО «Сэтл Сити»
ООО «Сэтл Групп»
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»
ООО «АРТ «Созидание»
ООО «Альянс Сити Строй»
ООО «Ай Макс»
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»
ООО «Евростройпроект»
ООО «ИК Сэтл»
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»
ООО «ИНПРОКОМ»
ООО «ИТТ»
ООО «Киевская»
ООО «КИП ХАУС»
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»
ООО «Корпорация «Бирани»
ООО «Космос»
ООО «М.Проект»
ООО «Моритц»
ООО «Новый стиль»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ОАО «НЗЛ»
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 «Норд Сити»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
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 Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
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 Актив»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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

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

Информация о денежных потоках Организации с основным и дочерними обществами.

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (2023г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления – всего	69 820	308
4119	прочие поступления	62 339	308
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(6 052 093)	308
4201	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4210	Поступления – всего	5 344	5 344
4214	дивиденды, проценты по финансовым вложениям и аналог. поступления от участия в др. орг-ях	5 344	5 344
4220	Платежи – всего	(140 671)	(140 671)
4214	дивиденды, проценты по финансовым вложениям и аналог. поступления от участия в др. орг-ях	(140 671)	(140 671)
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(135 327)	(135 327)
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	6 837 111	735 100
4311	получение кредитов и займов	6 837 111	735 100
4320	Платежи – всего	(650 000)	(650 000)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(650 000)	(650 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	6 187 111	85 100
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(309)	(49 919)

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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

2023 г

тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г., Дт	Сальдо на 01.01.23 г., Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
АБ Сэтл Сити ООО, 7810302725	-	250	250	-	-	-
Договор на оказание услуг по проектированию 4-2020 от 16.11.2020	-	250	250	-	-	-
Ай Макс ООО, 7810472082	19 500	12	1 314 622	1 334 110	-	-
Вклад в имущество	-	-	158 600	158 600	-	-
Договор беспроцентного займа 11-01-21/СЗНЭАМ от 11.01.2021	19 500	-	1 500	21 000	-	-
Договор уступки права требования 5 от 27.07.2023	-	-	260	260	-	-
Договор аренды земельного участка б/н от 01.11.2022	-	12	65	53	-	-
Распределение имущества по решению б/н от 04.08.2023	-	-	1 150 568	1 150 568	-	-
Договор аренды земельного участка б/н от 16.03.2023	-	-	3 309	3 309	-	-
Договор беспроцентного займа б/н от 27.07.2023	-	-	320	320	-	-
Евростройпроект ООО 7810055466	-	-	-	126	-	126
Письмо 46 от 13.10.2023	-	-	-	126	-	126
ИК Сэтл, 7810824947	-	1	6 650	6 658	-	9
Договор ДДУ	-	-	6 650	6 650	-	-
Агентский договор на оказание почтовых услуг	-	1	-	8	-	9
ИТТ ООО, 7804306746	-	28 224	-	-	-	28 224
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия (129304-БС5) от 12.03.2021	-	13 908	-	-	-	13 908
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия (214132-БС4) от 12.03.2021	-	14 316	-	-	-	14 316
КВАДРАТ Финансовая Компания ООО, 7841335382	5	135	214 938	214 808	-	-
Договор на компенсацию затрат б/н от 01.02.2022	5	-	15	20	-	-
Договор на компенсацию затрат б/н от 01.10.2022	-	135	135	-	-	-
Распределение имущества по решению б/н от 08.11.2023	-	-	214 788	214 788	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г., Дт	Сальдо на 01.01.23 г., Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
Коммерческий комплекс АО, 7810231785	3 200	402	1 421 510	1 424 308	-	-
Выплата дивидендов	3 200	-	-	3 200	-	-
Договор на компенсацию затрат б/н от 01.01.2022	-	178	178	-	-	-
Вклад в имущество, б/н от 09.08.2023	-	-	1 835	1 835	-	-
Распределение имущества, решение от 04.08.23	-	-	1 418 044	1 418 044	-	-
Дог. уступки требования (цессии) № 6 от 27.07.2023	-	-	197	197	-	-
Договор аренды земельного участка б/н от 01.11.2022	-	224	1 256	1 032	-	-
Петербургская Недвижимость КБ ООО, 7810344122	-	155	400	260	-	15
Договоры на кадастровые работы	-	155	400	260	-	15
ПНПро ООО, 7814790030	-	-	100	150	-	50
Договор на оказание информационных услуг ПНПро-227 от 01.07.2023	-	-	100	150	-	50
Санкт-Петербургская торговая база ООО, 7825437080	290	350	184 608	184 548	-	-
Договор беспроцентного займа 23-06-21/СЗНЭТБ от 23.06.2021	290	-	218	508	-	-
Вклад в имущество	-	350	350	-	-	-
Распределение имущества	-	-	184 040	184 040	-	-
СК Каменка ООО, 7810447512	-	62 302	5 000 000	5 000 000	-	62 302
Договор купли-продажи квартиры 09631011- КАМ12.2/КП от 29.06.2023	-	-	5 000	5 000	-	-
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия от 15.02.2021 (025078- КАМ8.5/ПКП)	-	9 801	-	-	-	9 801
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия 08920146-кам14.01 от 23.04.2021	-	4 800	-	-	-	4 800
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия от 02.04.2021	-	47 701	-	-	-	47 701
Сэтл Групп ООО, 7810245481	-	895 399	90 871	119 157	-	923 684
Агентский договор на оказание рекламных услуг СГ-220 от 20.02.2021	-	80	819	831	-	92

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г., Дт	Сальдо на 01.01.23 г., Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
Договор на неисключительное право пользования товарным знаком СГ-422 от 01.01.2020	-	-	9 000	9 000	-	-
Договор займа СГ-498 от 21.04.2021	-	500 000	-	-	-	500 000
Договор займа СГ-498 от 21.04.2021 (проценты)	-	7 521	43 275	45 000	-	9 246
Договор оказания услуг по изготовлению сертификата электронных ключей СГ-524 от 17.05.2021	-	104	424	338	-	18
Договор на оказание услуг по содействию в получении банковской гарантии СГ-647 от 01.07.2021	-	20 300	-	26 000	-	46 300
Договор займа СГ-736 от 30.11.2021	-	361 130	-	-	-	361 130
Договор займа СГ-736 от 30.11.2021 (проценты)	-	5 764	33 354	34 488	-	6 898
Договор услуг по сопровождению кредита СГ-810 от 01.11.2022	-	500	4 000	3 500	-	-
Сэтл Инвест ООО, 7810064510	-	-	7 500	7 500	-	-
Договор купли-продажи квартиры 08583003-КАМ11/КП от 04.07.2023	-	-	7 500	7 500	-	-
Сэтл ООО, 7810051736	-	961 226	650 000	735 100	-	1 046 326
Договор беспроцентного займа Сэ-159 от 16.11.2020	-	687 460	376 234	735 100	-	1 046 326
Договор беспроцентного займа Сэ-169 от 18.12.2020	-	273 766	273 766	-	-	-
Сэтл Проект Менеджмент ООО, 7814789323	-	10 244	7 811	4 368	-	6 800
Договор аренды земельного участка 1 от 01.02.2022	-	10 244	7 812	4 368	-	6 800
Сэтл Сити ООО, 7810212380	-	-	-	4 632	-	4 632
Договор уступки права требования, Цессия от 12.10.2023	-	-	-	4 632	-	4 632
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО, 7810719043	-	2 024 954	-	198 943	-	2 223 897
Договор займа 2021-11-26 от 26.11.2021	-	1 808 570	-	-	-	1 808 570
Договор займа 2021-11-26 от 26.11.2021 (проценты)	-	216 384	-	198 943	-	415 327

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.23 г., Дт	Сальдо на 01.01.23 г., Кт	Обороты за 2023 г, Дт	Обороты за 2023 г, Кт	Сальдо на 31.12.23 г., Дт	Сальдо на 31.12.23 г., Кт
Сэтл Строй ООО, 7810489897	96 064	120 374	4 328 801	3 851 195	579 044	125 748
Договор генподряда № КУБ-ГП/2022 от 20.07.2022	96 064	-	4 020 309	3 537 329	579 044	-
Договор на оказание услуг технического заказчика № КУБ-ТЗ от 20.07.2022	-	120 374	300 935	240 748	-	60 187
Договор генподряда КУБ2- ГП/2023 от 01.09.2023	-	-	7 557	8 962	-	1 405
Договор на оказание услуг технического заказчика № КУБ2-ТЗ от 01.09.2023	-	-	-	64 076	-	64 076
Договор поставки Сстр- СпцНЭ/30-09 от 30.09.2021	-	-	-	80	-	80
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	-	-	1 748	1 748	-	-
Договор аренды нежилого помещения 620а от 01.09.2020 620а от 01.09.2020	-	-	1 748	1 748	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО, 7816094750	-	23 079	475 893	537 340	-	84 526
Договоры на оказание услуг по привлечению дольщиков	-	20 257	472 059	536 328	-	84 526
Агентский договор на услуги рекламы Ц-3882 от 20.07.2022	-	2 822	3 834	1 012	-	-
Итого	119 059	4 127 107	13 703 954	13 623 203	579 044	4 506 339

2022 г

тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.22 г., Дт	Сальдо на 01.01.22 г., Кт	Обороты за 2022 г, Дт	Обороты за 2022 г, Кт	Сальдо на 31.12.22 г., Дт	Сальдо на 31.12.22 г., Кт
АБ Сэтл Сити ООО, 7810302725	-	250	-	-	-	250
Договор на оказание услуг по проектированию 4-2020 от 16.11.2020	-	250	-	-	-	250
Ай Макс ООО, 7810472082	21 000	-	-	1 512	19 500	12
Договор беспроцентного займа 11-01-21/СЗНЭАМ от 11.01.2021	21 000	-	-	1 500	19 500	-
Договор аренды земельного участка б/н от 01.11.2022	-	-	-	12	-	12
ИК Сэтл, 7810824947	-	-	6 500	6 501	-	1
Договор ДДУ	-	-	6 500	6 500	-	-

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Агентский договор на оказание почтовых услуг	-	-	-	1	-	1
ИТТ ООО 7804306746	-	28 224	-	-	-	28 224
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия (129304-БС5) от 12.03.2021	-	13 908	-	-	-	13 908
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия (214132-БС4) от 12.03.2021	-	14 316	-	-	-	14 316
КВАДРАТ Финансовая Компания ООО, 7841335382	-	-	299	429	5	135
Договор на компенсацию затрат б/н от 01.02.2022	-	-	299	294	5	-
Договор на компенсацию затрат б/н от 01.10.2022	-	-	-	135	-	135
Коммерческий комплекс АО, 7810231785	-	-	20 255	17 457	3 200	402
Выплата дивидендов	-	-	20 200	17 000	3 200	-
Договор на компенсацию затрат б/н от 01.01.2022	-	-	55	233	-	178
Договор аренды земельного участка б/н от 01.11.2022	-	-	-	224	-	224
Петербургская Недвижимость КБ ООО, 7810344122	-	-	-	155	-	155
Договоры на кадастровые работы	-	-	-	155	-	155
Санкт-Петербургская торговая база ООО, 7825437080	110	-	580	750	290	350
Договор беспроцентного займа 23-06-21/СЗНЭТБ от 23.06.2021	110	-	380	200	290	-
Вклад в имущество	-	-	200	550	-	350
СК Каменка ООО 7810447512	-	62 302	-	-	-	62 302
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия от 15.02.2021 (025078-КАМ8.5/ПКП)	-	9 801	-	-	-	9 801
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия 08920146-кам14.01 от 23.04.2021	-	4 800	-	-	-	4 800
Договор уступки права требования по ДДУ Цессия от 02.04.2021	-	47 701	-	-	-	47 701
Сэтл Групп ООО 7810245481	1 136	731 446	69 759	234 848	-	895 399
Агентский договор на оказание рекламных услуг	-	-	380	460	-	80

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

СГ-220 от 20.02.2021						
Договор на неисключительное право пользования товарным знаком СГ-422 от 01.01.2020	-	-	3 806	3 806	-	-
Договор займа СГ-498 от 21.04.2021	-	500 000	-	-	-	500 000
Договор займа СГ-498 от 21.04.2021 (Проценты)	-	-	37 479	45 000	-	7 521
Договор оказания услуг по изготовлению сертификата электронных ключей СГ-524 от 17.05.2021	-	16	184	272	-	104
Договор на оказание услуг по содействию в получении банковской гарантии СГ-647 от 01.07.2021	1 136	-	-	21 436	-	20 300
Договор займа СГ-736 от 30.11.2021	-	231 430	-	129 700	-	361 130
Договор займа СГ-736 от 30.11.2021 (Проценты)	-	-	27 910	33 674	-	5 764
Договор услуг по сопровождению кредита СГ-810 от 01.11.2022	-	-	-	500	-	500
Сэтл ООО 7810051736	-	2 802 176	2 013 000	172 050	-	961 226
Договор беспроцентного займа Сэ-147 от 09.10.2020	-	923 410	1 000 000	76 590	-	-
Договор беспроцентного займа Сэ-159 от 16.11.2020	-	592 000	-	95 460	-	687 460
Договор беспроцентного займа Сэ-169 от 18.12.2020	-	1 286 766	1 013 000	-	-	273 766
Сэтл Проект Менеджмент ООО, 7814789323	-	-	3 861	14 105	-	10 244
Договор аренды земельного участка № 1 от 01.02.2022	-	-	3 861	14 105	-	10 244
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО 7810719043	-	1 826 012	-	198 942	-	2 024 954
Договор займа 2021-11-26 от 26.11.2021	-	1 808 570	-	-	-	1 808 570
Договор займа 2021-11-26 от 26.11.2021 (Проценты)	-	17 442	-	198 942	-	216 384
Сэтл Строй ООО, 7810489897	-	-	101 101	125 411	96 064	120 374
Договор генподряда № КУБ-ГП/2022 от 20.07.2022	-	-	101 101	5 037	96 064	-
Договор на оказание услуг технического заказчика № КУБ-ТЗ от 20.07.2022	-	-	-	120 374	-	120 374

Сэтл Эстейт ООО 7718666520	-	-	873	874	-	-
Договор аренды нежилого помещения 620а от 01.09.2020	-	-	874	874	-	-
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО, 7816094750	-	-	77 808	100 887	-	23 079
Договоры на оказание услуг по привлечению дольщиков	-	-	74 796	95 053	-	20 257
Агентский договор на услуги рекламы	-	-	3 012	5 834	-	2 822
Итого	22 246	5 450 410	2 294 036	873 921	119 059	4 127 107

В 2023, 2022 и 2021 годах Общество не выплачивало дивиденды.

43. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

№ п/п	Виды вознаграждений	2023г.	2022г.
1	Краткосрочные вознаграждения	6	6
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

44. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 31.12.2023г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

45. Риски хозяйственной деятельности

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.

ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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.

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции продолжает оказывать влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного обстоятельства Общество не может надежно оценить его влияние на своё положение.

В 2022 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, 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.

Мы считаем, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности

46. События после отчетной даты

После отчетной даты завершена ликвидация следующих дочерних обществ:

ООО «Ай Макс» (ИНН 7810472082): находилось в стадии ликвидации с 25.01.2023, дата прекращения деятельности 22.01.2024.

АО «Коммерческий комплекс» (ИНН 7810231785): находилось в стадии ликвидации с 24.01.2023, дата прекращения деятельности 09.01.2024.

В связи с тем, что имущество по ликвидируемым дочерним обществам было передано в собственность Общества до 31.12.2023, Обществом по состоянию на 31.12.2023 был создан резерв под обесценение финансовых вложений в общей сумме 2 022 530 руб., в т.ч.:

- по ООО «Ай Макс» в сумме 1 104 800 тыс. руб.
- по АО «Коммерческий комплекс» в сумме 917 730 тыс. руб.

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

Генеральный директор

26 февраля 2024г.



Еременко И.А.

В настоящем документе прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 54 (пятьдесят четыре) листов

Ген. директор О.А. Наумова

Подпись / Наумова

«26» сентября 2024 года М.П.

