



**АЛЕКСЕЕВА
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ
УСЛУГИ

Исх. № 177

от «20» марта 2023 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Новый элемент»
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

Санкт-Петербург
2023

Аудиторское заключение независимого аудитора

**Участникам,
Генеральному директору
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 - Организация), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 Организации по состоянию на 31 декабря 2022 года, а так же ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2022 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

Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022

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»

190103, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32

ОПНЗ 12106160774

«20» марта 2023 года.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____ Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новый Элемент"</u> по ОКПО _____ Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> по _____ Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> по ОКОПФ / ОКФС _____ Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____ Местонахождение (адрес) <u>197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. № 3, корп. 1 стр. 1, оф. 620А</u> Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>Общество с ограниченной ответственностью "Алексеева и партнеры"</u> Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th align="center" colspan="3">Коды</th> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">0710001</td> </tr> <tr> <td align="center">31</td> <td align="center">12</td> <td align="center">2022</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">40534958</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">7810770106</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">71.12.2</td> </tr> <tr> <td align="center">12300</td> <td align="center">16</td> <td></td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">384</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td align="center">ИНН</td> <td align="center">7802899804</td> </tr> <tr> <td align="center">ОГРН/ ОГРНИП</td> <td align="center">1217800141745</td> </tr> </table>	Коды			0710001			31	12	2022	40534958			7810770106			71.12.2			12300	16		384			ИНН	7802899804	ОГРН/ ОГРНИП	1217800141745
Коды																													
0710001																													
31	12	2022																											
40534958																													
7810770106																													
71.12.2																													
12300	16																												
384																													
ИНН	7802899804																												
ОГРН/ ОГРНИП	1217800141745																												

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	110	59	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	в том числе:				
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	2 350 317	946 200
	в том числе:				
	Доли в уставных капиталах	11701	-	1 446 200	946 200
	Предоставленные займы	11702	-	-	-
	Акции	11703	-	904 117	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 626	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 736	2 350 376	946 200
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	3 511 524	2 566 262	2 400 941
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	1 036 771	433 574	364 253
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	1 036 771	433 574	364 253
	Прочие	12103	-	-	-
	Краткосрочные	12104	-	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12105	-	-	-
	Прочие	12106	-	-	-
	Материалы	12107	-	-	-
	Готовая продукция	12108	-	-	-
	Основное производство	12109	685	-	-
	Приобретение земельных участков под строительство		2 474 068	2 132 688	2 036 688
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	39	14	-

5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 183 499	435 141	130 191
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	1 855 007	-	-
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12302	-	-	-
	Расчеты с дольщиками	12303	1 855 007	-	-
	Прочие	12304			
	Краткосрочные:	12305	328 492	414 031	130 191
	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	175 854	403 831	124 089
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12310	351	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12311	-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12312	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12313	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12314	149 087	21 110	6 102
	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		1 446 750	-	-
	Акции		916 655	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	572	2 040 114	21
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	572	114	21
	Аккредитивы	12502	-	2 040 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	198 296	-	863
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	12	-	863
	Выручка от оказания услуг заказчика- застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	198 284	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 257 335	5 147 279	2 532 016
	БАЛАНС	1600	8 259 071	7 497 655	3 478 216

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	25 353	548	-
	Итого по разделу III	1300	26 453	1 648	1 100
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	6 045 705	5 359 618	994 110
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 190 266	-	-
	Долгосрочные займы	14102	3 630 926	5 342 176	994 110
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	8 129	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	216 384	17 442	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 267	9	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 855 007	-	-
	Обязательства перед дольщиками	14501	1 855 007	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 902 979	5 359 627	994 110
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	13 284	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	13 284	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	316 354	2 136 379	2 483 006
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	221 432	2 040 768	2 040 306
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 867	2 954	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	1 233	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	91 055	91 424	442 700
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1	1	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	1	1	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	329 639	2 136 380	2 483 006
	БАЛАНС	1700	8 259 071	7 497 655	3 478 216



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	201 502	10 183
6	Себестоимость продаж	2120	(198 654)	(18 840)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 848	(8 657)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(4 665)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 817)	(8 657)
	Доходы от участия в других организациях	2310	20 200	-
	Проценты к получению	2320	12 623	13 793
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2 001	4
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(1 956)	(4 455)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	31 051	685
	Налог на прибыль	2410	(6 212)	(137)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 572)	(128)
	отложенный налог на прибыль	2412	(640)	(9)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	24 839	548

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	24 806	548
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация застройщик "Новый Элемент"	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новый Элемент"		Форма по ОКУД		Коды	
	Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)		0710004	
	Вид экономической деятельности		по ОКПО		31	12 2022
	Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН		40534958	
Общества с ограниченной ответственностью	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2		7810770106	
	Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС		71.12.2	
	Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		12300	16
					384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	100	-	1 000	-	-	1 100
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	548	548
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	548	548
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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 2021 г.	3200	100	-	1 000	-	548	1 648
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	24 839	24 839
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	24 839	24 839
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	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(33)	(33)
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	(33)	(33)
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 2022 г.	3300	100	-	1 000	-	25 353	26 453

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	26 453	1 649	1 100



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
40534958		
7810770106		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 849	8 837
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 822	8 828
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 027	9
Платежи - всего	4120	(2 669 978)	(2 193 545)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 539 753)	(2 142 349)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 845)	(7)
процентов по долговым обязательствам	4123	(65 389)	(33 192)
налога на прибыль организаций	4124	(2 631)	(3)
НДС (сальдо)	4125	(47 530)	(11 110)
прочие платежи	4129	(9 830)	(6 884)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 664 129)	(2 184 708)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	145 571	18 593
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	15 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	39 823	3 593
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(36 110)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(36 110)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	145 571	(17 517)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 492 016	4 348 066
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 492 016	4 348 066
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	(2 013 000)	(105 748)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 013 000)	(105 748)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	479 016	4 242 318
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 039 542)	2 040 093
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 040 114	21
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	572	2 040 114
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	2 350 317	-	13 088	(2 363 405)	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	946 200	-	1 404 117	-	-	-	-	2 350 317	-
в том числе:											
Вклад в ООО "Ай Макс"	5302	за 2022г.	946 200	-	-	(946 200)	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	946 200	-	-	-	-	-	-	946 200	-
Вклад КВАДРАТ Финансовая Компания ООО	5303	за 2022г.	300 000	-	-	(300 000)	-	-	-	-	-
	5313	за 2021г.	-	-	300 000	-	-	-	-	-	-
Вклад Санкт-Петербургская торговая база ООО	5304	за 2022г.	200 000	-	550	(200 550)	-	-	-	300 000	-
	5314	за 2021г.	-	-	200 000	-	-	-	-	200 000	-
Обыкновенные акции АО "Коммерческий комплекс"		за 2022г.	904 117	-	12 538	(916 655)	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	904 117	-	-	-	-	904 117	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	105 748	-	2 363 405	(105 748)	-	-	-	2 363 405	-
	5315	за 2021г.	-	-	105 748	-	-	-	-	105 748	-
в том числе:											
Простой вексель Банка Санкт-Петербург	5306	за 2022г.	105 748	-	-	(105 748)	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	105 748	-	-	-	-	105 748	-
Вклад в ООО "Ай Макс"	5307	за 2022г.	-	-	946 200	-	-	-	-	946 200	-
	5317	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вклад КВАДРАТ Финансовая Компания ООО	5308	за 2022г.	-	-	300 000	-	-	-	-	300 000	-
	5318	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вклад Санкт-Петербургская торговая база ООО	5309	за 2022г.	-	-	200 550	-	-	-	-	200 550	-
	5319	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обыкновенные акции АО "Коммерческий комплекс"		за 2022г.	-	-	916 655	-	-	-	-	916 655	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	2 456 065	-	2 376 493	(2 469 153)	-	-	-	2 363 405	-
	5310	за 2021г.	946 200	-	1 509 865	-	-	-	-	2 456 065	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	2 566 262	-	2 566 262	946 549	(1 287)	-	-	-	X	3 511 524	-	3 511 524
в том числе:	5420	за 2021г.	2 400 941	-	2 400 941	177 146	(11 825)	-	-	-	X	2 566 262	-	2 566 262
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	916	(916)	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5421	за 2021г.	-	-	-	48	-	-	-	-	(48)	-	-	-
	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	1 056	(371)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	11 825	(11 825)	-	-	-	-	685	-	685
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по дду	5407	за 2022г.	433 574	-	433 574	603 197	-	-	-	-	-	1 036 771	-	1 036 771
	5427	за 2021г.	364 253	-	364 253	69 273	-	-	-	-	48	433 574	-	433 574
Приобретение земельных участков под строительство	5408	за 2022г.	2 132 688	-	2 132 688	341 380	-	-	-	-	-	2 474 068	-	2 474 068
	5428	за 2021г.	2 036 688	-	2 036 688	96 000	-	-	-	-	-	2 132 688	-	2 132 688

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	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.	5446	863 082	-	-

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

3.1. Наличие и движение дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	435 141	-	2 161 572	-	(413 214)	-	-	-	-	-	2 183 499	-
	5530	за 2021г.	130 191	-	327 141	-	(23 089)	-	-	-	898	-	435 141	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	403 831	-	173 717	-	(401 694)	-	-	-	-	-	175 854	-
	5532	за 2021г.	124 089	-	280 831	-	(1 089)	-	-	-	-	-	403 831	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	7 297	-	-	-	-	-	-	-	7 297	-
	5533	за 2021г.	6 102	-	-	-	(7 000)	-	-	-	898	-	-	-
Задолженность по причитающимся к получению процентам	5514	за 2022г.	10 200	-	3 200	-	(10 200)	-	-	-	X	X	3 200	-
	5534	за 2021г.	-	-	10 200	-	-	-	-	-	X	X	10 200	-
Беспроцентные займы	5515	за 2022г.	21 110	-	122 000	-	(1 320)	-	-	-	X	X	141 790	-
	5535	за 2021г.	-	-	36 110	-	(15 000)	-	-	-	X	X	21 110	-
Расчёты с долежиками	5516	за 2022г.	-	-	1 855 358	-	-	-	-	-	X	X	1 855 358	-
	5536	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	435 141	-	2 161 572	-	(413 214)	-	-	-	X	-	2 183 499	-
	5520	за 2021г.	130 191	-	327 141	-	(23 089)	-	-	-	X	898	435 141	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	5 359 618	4 045 273	207 071	(1 711 250)	-	-	-	-	-	7 900 712
	5571	за 2021г.	994 110	4 348 066	17 442	-	-	-	-	-	-	5 359 618
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	-	2 190 266	8 129	-	-	-	-	-	-	2 198 395
займы	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5553	за 2022г.	5 359 618	-	198 942	(1 711 250)	-	-	-	-	-	3 847 310
	5573	за 2021г.	994 110	4 348 066	17 442	-	-	-	-	-	-	5 359 618
Обязательства перед долевыми	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5555	за 2022г.	-	1 855 007	-	-	-	-	X	X	-	1 855 007
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5560	за 2022г.	2 136 379	224 886	13 294	(2 044 921)	-	-	-	-	-	329 638
авансы полученные	5580	за 2021г.	2 483 006	96 120	9	(442 756)	-	-	-	-	-	2 136 379
расчеты по налогам и взносам	5561	за 2022г.	2 040 768	221 028	1	(2 040 365)	-	-	-	-	-	221 432
	5581	за 2021г.	2 040 306	509	9	(56)	-	-	-	-	-	2 040 768
кредиты	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5563	за 2022г.	4 187	3 858	9	(4 187)	-	-	-	-	-	3 867
	5583	за 2021г.	-	4 187	-	-	-	-	-	-	-	4 187
прочая	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5565	за 2022г.	91 424	-	-	-	-	-	-	-	-	13 284
	5585	за 2021г.	442 700	91 424	-	(369)	-	-	-	-	-	91 055
	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91 424
	5586	за 2021г.	-	-	-	(442 700)	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5550	за 2022г.	7 495 997	4 270 159	220 365	(3 756 171)	-	-	X	X	-	8 230 350
	5570	за 2021г.	3 477 116	4 444 186	17 451	(442 756)	-	-	X	X	-	7 495 997

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	20	-
Расходы на оплату труда	5620	11	-
Отчисления на социальные нужды	5630	271	-
Амортизация	5640	12	-
Прочие затраты	5650	203 005	18 840
Итого по элементам	5660	203 319	18 840
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	203 319	18 840

* - 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	1	(1)	-	1
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	1	1	(1)	-	1

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 853 563	268 100	-
в том числе:				
Договор залога от 13.11.2020 ООО "Бриос" Зем.участок 78:14:0007558:3293				
Аккредитивы	5801	-	268 100	-
Экспроу-счета	5802	690 300	-	-
	5803	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	-	-
Выданные - всего	5810	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	-	-



Руководитель Еременко Илья
Анатолевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2023 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 31.12.2022г:

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 2022 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 2022 году;
- 1 человек в 2021 году.
- 1 человек в 2020 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 2022 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. 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.

9. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки, 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.

11. 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.

12. 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».

13. 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.

14. 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.

15. Уставный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается:

- сумма вклада в имущество, полученного от участников

16. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- 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 заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

17. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:
- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества.

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

18. 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.

19. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

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

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Изменения в учетной политике

В учетную политику Организации на 2022г. были внесены следующие изменения и дополнения в связи с началом применения с 01.01.2022г.:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: изменен стоимостной критерий отнесения активов к основным средствам (100 тыс. руб.), определены критерии признания расходов на ремонт и техническое обслуживание основных средств в составе капитальных вложений, определен порядок оценки групп основных средств и инвестиционной недвижимости после признания их в бухгалтерском учете, закреплён метод начисления амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости, закреплён порядок определения ликвидационной стоимости объекта, определены порядок и периодичность проверки элементов амортизации на соответствие использованию объекта основных средств и инвестиционной недвижимости, определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение основных средств

(инвестиционной недвижимости), закреплен упрощенный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В связи с переходом на применение норм ФСБУ 6/2020 и соответствующими изменениями в учетную политику, корректировки в регистры бухгалтерского учета внесены Организацией в 2022г. в связи с чем, вступительные остатки в бухгалтерском балансе на 31.12.2021г. не изменялись:

Корректировки в 2022г. в связи с началом применения норм ФСБУ 6/2020, тыс. руб.			
Корректируемый показатель	Сумма корректировки	Влияние на нераспределенную прибыль	
		Увеличение (К84)	Уменьшение (Д84)
Первоначальная стоимость	(42)	-	42
Накопленная амортизация ОС	(1)	1	-
Отложенное налоговое обязательство	(8)	8	-
Итого	-	-	33

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение капитальных вложений; закреплен перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;

- ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды»: закреплен порядок определения срока аренды у арендатора, если такой срок не определен в договоре; закреплен порядок определения ставки дисконтирования; определено что не применяются нормы ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022г. включительно; закреплен упрощенный порядок отражения арендатором последствий изменения учётной политики в связи с применением ФСБУ 25/2018 путем отражения права пользования активом и обязательство одновременно только на 31.12.2021г. с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

В 2022 году у Общества отсутствовали договоры аренды, по которым необходимо было бы признать право пользования активом и обязательство по аренде, в связи с чем данные виды активов и обязательств не признавались, корректировок не вносилось.

Вся аренда по договорам, по которым Общество в 2022 году являлось арендодателем, операционная, в связи с чем учет операций производился по прежнему порядку, корректировок не вносилось.

- ФСБУ 27/2021 применяется с 01.01.2022 года закреплен порядок оформления документов, исправления ошибок, утверждено уполномоченное лицо, на которого возложен контроль за документооборотом.

III. Раскрытие существенных показателей

24. 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.

25. 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 2022 года 297 854 тыс. руб.
 на 31 декабря 2021 года 403 831 тыс. руб.
 на 31 декабря 2020 года 124 089 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 31.12.2022	На 31.12.2021
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:8108. СПб, ул.Кубинская, 26450кв.м.	57 552	-
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:14, СПб, ул.Кубинская, д.76, к.4,лит.В, 9670кв.м.	-	278 142
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:33, СПб, ул.Кубинская, д.76, к.3,лит.А, 14502кв.м.	-	417 097
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:34, СПб, ул.Кубинская, д.76, к.4,лит.П, 28985кв.м.	-	833 543
Земельный участок кад.№ 78:14:0007558:35, СПб, ул.Кубинская, д.76, к.4,лит.Д, 20998кв.м.	-	603 906

По состоянию на отчетную дату Обществом получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома 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.

26. 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.

27. 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.

28. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 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 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.

Вклад участника ООО «Сэтл» в имущество Общества	1 000	1 000	1 000
---	-------	-------	-------

29. 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 2022 г. 1 855 007 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 0 тыс. руб.

30. 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
2022 г.	2 190 266	301 750
2021 г.	0	4 348 066
2020 г.	0	994 110

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

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 г.	0	2 013 000
2021 г.	0	0
2020 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 31.12.22г.	на 31.12.21г.	на 31.12.20г.
Кредиторы:					
Альфа-Банк АО	руб.	25.08.2027	2 198 395	0	0
Итого:	X	X	2 198 395	0	0
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	-	-	-
Заимодавцы:					
Сэтл Групп ООО	Руб.	18.04.2025	366 894	231 430	0
Сэтл Групп ООО	Руб.	17.04.2024	507 520	500 000	0
Сэтл ООО	Руб.	15.10.2025	0	923 410	368 610
Сэтл ООО	Руб.	17.11.2025	687 460	592 000	122 000
Сэтл ООО	Руб.	18.12.2025	273 766	1 286 766	503 500

ООО "Специализированный застройщик "Новый элемент", ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО	Руб.	30.11.2026	2 024 954	1 826 012	0
Итого:	X	X	3 860 594	5 359 618	994 110
В том числе со сроком погашения до 1 года	-	-	13 284	-	-

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

- 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	31.12.2022г.
Сэтл ООО	Сз-147 от 09.10.2020	1 000 000	
Сэтл ООО	Сз-159 от 16.11.2020	94 540	
Сэтл ООО	Сз-169 от 18.12.2020	1 013 000	
Итого	X	2 107 540	

31. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.		
	2022 год	2021 год	2020 год
Размещено на депозитных счетах	147 800	4 623 570	0
Возвращено с депозитных счетов	147 800	4 623 570	0
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	33	3 152	0

32. 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.

33. 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 2022год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб.	
		2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	31 051	685
	в том числе:		

ООО "Специализированный застройщик "Новый элемент", ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

1.1	- облагаемая по ставке 20%	31 051	685
1.2	- облагаемая по ставке 0%	0	0
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль всего: в том числе:	(6 210)	(137)
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(6 210)	(137)
2.2	- рассчитанный по ставке 0% (п.1.2 * 0%)	-	-
3	Постоянный налоговый расход (доход)	2	-
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(6 212)	(137)
5	Отложенный налог на прибыль – всего: в том числе обусловленный:	(640)	(9)
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(640)	(9)
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	(5 572)	(128)

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)
Прочие расходы	-	1 626	-	1 626
Итого:	(9)	1 635	(2 267)	(640)

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 году получена прибыль до налогообложения в сумме 685 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Величина условного расхода по налогу на прибыль составила за 2021 год – 137 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 128 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в 2021 году (тыс. руб.):

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2021	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2021
Основные средства	-	-	(8)	(8)
Внеоборотные активы	-	-	(1)	(1)

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2021	Возникло/ Погашено	Погашено/ Возникло	Остаток на 31.12.2021
Итого:	-	-	(9)	(9)

34. 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.

35. 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.

36. 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 31.12.2022г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2022г.		С начала строительства	в т.ч. в 2022г.
Кубинская ул., 76-80, Очередь 1, Корпус 1.1 Для ДДУ	27 959	27 959	27 959	27 959	27 959
Кубинская ул., 76-80, Очередь 1, Корпус 1.2 Для ДДУ	170 325	170 325	170 325	170 325	170 325
Итого	198 284	198 284	198 284	198 284	198 284

37. 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	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	198 284	-
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	3 218	10 183
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	201 502	10 183

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

Виды операций, по которым понесены расходы	2022г.	2021г.
Услуги застройщика	(370)	-

Предоставлению имущества в аренду/субаренду	(198 284)	(18 840)
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	(198 654)	(18 840)

Информация о структуре прочих доходов и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2022год		2021год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Излишки, выявленные при инвентаризации	896	0	0	0
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	29	(29)	0	0
Услуги банков	0	(980)	0	(1 840)
Налоги сборы	0	(40)	0	(112)
Поступления от продажи прочих активов	1 076	(896)	0	0
Штрафы, пени, неустойки	0	(11)	4	(10)
Прочие доходы и расходы	0	0	0	(2 493)
Итого	2 001	(1 956)	4	(4 455)

38. 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)	
ООО «Финансовая компания «Квадрат» (Общество – единственный участник, владеет 100% уставного капитала)	
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»	
ООО «Сэтл Групп»	

ООО "Специализированный застройщик "Новый элемент", ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

ОУ «Setl North Europe»
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»
ООО «АРТ «Созидание»
ООО «Альянс Сити Строй»
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 «Костюшко 19»
ООО «М.Проект»
ООО «Моритц»
ООО «Новый стиль»
ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ОАО «НЗЛ»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Престиж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
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 "Новый элемент", ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

ООО Специализированный застройщик «Стерео-2»
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 «Угодья»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным и дочерними обществами.

тыс. руб.			
	Название строки	За отчетный период (2022г.)	Из графы 3, в том числе, по основному и дочерним организациям
1	2	3	4
4101	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления – всего	5 849	2 027
4119	прочие поступления	2 027	2 027
4120	Платежи – всего	(2 669 978)	(380)
4129	прочие платежи	(9 830)	(380)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(2 664 129)	1 647
4201	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4210	Поступления – всего	145 571	17 000
4214	дивиденды, проценты по финансовым вложениям и аналог. поступления от участия в др. орг-ях	39 823	17 000
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	145 571	17 000
4301	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления – всего	2 492 016	172 050
4311	получение кредитов и займов	2 492 016	172 050
4320	Платежи – всего	(2 013 000)	(2 013 000)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(2 013 000)	(2 013 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	479 016	(1 840 950)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(2 039 542)	(1 822 303)

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

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 2022 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/СЗНЭТЬ 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

ООО "Специализированный застройщик "Новый элемент", ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Агентский договор на оказание рекламных услуг СГ-220 от 20.02.2021	-	-	380	460	-	80
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 №	-	-	-	120 374	-	120 374

ООО "Специализированный застройщик "Новый элемент", ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

КУБ-ТЗ от 20.07.2022						
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

2021 г

тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.21 г., Дт	Сальдо на 01.01.21 г., Кт	Обороты за 2021 г, Дт	Обороты за 2021 г, Кт	Сальдо на 31.12.21 г., Дт	Сальдо на 31.12.21 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	-	21 000	-
Договор беспроцентного займа 11-01-21/СЗНЭАМ от 11.01.2021	-	-	21 000	-	21 000	-
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
Санкт-Петербургская торговая база ООО, 7825437080	-	-	110	-	110	-
Договор беспроцентного займа 23-06-21/СЗНЭТБ от 23.06.2021	-	-	110	-	110	-
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

ООО "Специализированный застройщик "Новый элемент", ИНН 7810770106
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.21 г., Дт	Сальдо на 01.01.21 г., Кт	Обороты за 2021 г, Дт	Обороты за 2021 г, Кт	Сальдо на 31.12.21 г., Дт	Сальдо на 31.12.21 г., Кт
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	-	-	35 580	765 890	1 136	731 446
Договор на неисключительное право пользования товарным знаком СГ-422 от 01.01.2020	-	-	84	84	-	-
Договор займа СГ-498 от 21.04.2021	-	-	-	500 000	-	500 000
Договор займа СГ-498 от 21.04.2021 (Проценты)	-	-	31 315	31 315	-	-
Договор оказания услуг по изготовлению сертификата электронных ключей СГ-524 от 17.05.2021	-	-	32	48	-	16
Договор на оказание услуг по содействию в получении банковской гарантии СГ-647 от 01.07.2021	-	-	2 272	1 136	1 136	-
Договор займа СГ-736 от 30.11.2021	-	-	-	231 430	-	231 430
Договор займа СГ-736 от 30.11.2021 (Проценты)	-	-	1 877	1 877	-	-
Сэтл ООО 7810051736	-	994 110	-	1 808 066	-	2 802 176
Договор беспроцентного займа Сэ-147 от 09.10.2020	-	368 610	-	554 800	-	923 410
Договор беспроцентного займа Сэ-159 от 16.11.2020	-	122 000	-	470 000	-	592 000
Договор беспроцентного займа Сэ-169 от 18.12.2020	-	503 500	-	783 266	-	1 286 766
Сэтл Сити Специализированный застройщик ООО 7810719043	-	-	-	1 826 012	-	1 826 012
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	-	17 442
Сэтл Эстейт ООО 7718666520	-	56	831	775	-	-
Договор аренды нежилого помещения 620а от 01.09.2020	-	56	831	775	-	-
Центр оценки ПН ООО 7810810052	-	-	90	90	-	-

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 01.01.21 г., Дт	Сальдо на 01.01.21 г., Кт	Обороты за 2021 г., Дт	Обороты за 2021 г., Кт	Сальдо на 31.12.21 г., Дт	Сальдо на 31.12.21 г., Кт
Договор на оказание консультационных услуг 03/21/3533-МП от 01.06.2021	-	-	90	90	-	-
Итого	-	994 416	57 611	4 491 359	22 246	5 450 410

В 2022 и 2021 годах Общество не выплачивало дивиденды.

39. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

№ п/п	Виды вознаграждений	2022г.	2021г.
1	Краткосрочные вознаграждения	6	6
2	Долгосрочные вознаграждения	-	-

40. 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 31.12.2022г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

41. 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.

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 оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надежно оценить влияние данного события 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

42. События после отчетной даты

После отчетной даты планируется ликвидация всех дочерних обществ, а именно:

ООО «Ай Макс» (ИНН 7810472082) находится в стадии ликвидации с 25.01.2023;

ООО «Санкт-Петербургская торговая база» (ИНН 7825437080) находится в стадии ликвидации с 16.12.2022;

ООО «Финансовая компания «Квадрат» (ИНН 7841335382) находится в стадии ликвидации с 09.01.2023;

АО «Коммерческий комплекс» (ИНН 7810231785) находится в стадии ликвидации с 24.01.2023.

Руководство Общества произвело анализ возможного воздействия указанных событий на финансовое положение и результаты деятельности организации. По оценке руководства, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности организации не будет существенным, поскольку разница между рыночной стоимостью имущества, которое будет получено ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент» в результате ликвидации дочерних обществ и суммой фактических затрат на приобретение долей/акций в уставных капиталах соответствующих обществ, по которой они признаны в бухгалтерском учете Общества в качестве финансовых вложений, составит не более 10 процентов.

Организация расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетной даты.

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

Генеральный директор

17 марта 2023г.



Еременко И.А.

В настоящем документе прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 49 (Серия Север) листов

Ген. директор О.А. Наумова

Подпись / Наумова /

«20» марта 20 23 года М.П.

