

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Норд Сити"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
 Форма собственности Частная собственность
 Адрес в пределах места нахождения
 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 512

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

42317320
7810781281
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
 Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ
 Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Норд Сити"
 Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710001		
30	09	2025
42317320		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	145 042	65 542	122 095
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		38 497	56 855	92 006
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		81 972	7 987	29 389
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		24 573	700	700
	Инвестиционная недвижимость	1160	14 747	15 127	-

	в том числе: Инвестиционная недвижимость		14 747	15 127	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Вклады по договору простого товарищества		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	31 193	373 477	26 315
	Прочие внеоборотные активы	1190	505	16 760	11 550
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		505	16 760	11 550
	Итого по разделу I	1100	191 487	470 906	159 960
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	17 832 906	10 202 506	9 938 711
	в том числе:				
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		11 715 014	5 128 340	7 688 969
	Материалы		12	-	-
	Готовая продукция		1 847 828	1 221 908	-
	Расходы на продажу		-	-	-
	Основное производство		445 520	802 686	455 955
	Приобретение земельных участков под строительство		3 824 532	3 049 672	1 793 787
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	82 991	39 560	76 592
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	64
	НДС по приобретенным МПЗ		20	-	396
	НДС по приобретенным услугам		82 971	39 560	76 132
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	27 456 670	14 250 567	14 439 345
	в том числе:				
	Долгосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	-	-
	Долгосрочные Прочие		-	-	-
	Краткосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	10	-
	Краткосрочные Прочие		-	-	-
	Расчеты с дольщиками		24 037 862	12 972 397	12 380 549
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 619 223	1 204 011	2 005 426
	Расчеты с покупателями и заказчиками		22 311	4 906	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		74 086	26 647	48 299
	Расчеты по налогам и сборам		4 266	22 523	4 326
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	6 463	-
	Сальдо по ЕНС		698 097	13 067	-
	Прочая дебиторская задолженность		826	543	745
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	358 731	1 214	264 323
	в том числе:				
	Касса		3	96	-
	Расчетные счета		15 515	1 118	595
	Аккредитивы		343 213	-	263 728

	Прочие оборотные активы	1260	2 200 867	1 469 749	1 122 733
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		46 562	11 337	4 932
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		2 154 305	1 458 412	1 117 801
	Итого по разделу II	1200	47 932 165	25 963 596	25 841 704
	БАЛАНС	1600	48 123 651	26 434 502	26 001 664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 538 222	2 484 355	152 386
	Итого по разделу III	1300	1 538 322	2 484 455	152 486
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	19 175 059	5 174 403	12 925 842
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		15 881 134	4 666 903	9 164 042
	Долгосрочные займы		3 293 925	507 500	3 761 800
	Отложенные налоговые обязательства	1420	41 057	225 888	25 848
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	65 894	10 001	30 435
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		65 894	10 001	30 435
	Итого по разделу IV	1400	19 282 010	5 410 292	12 982 125
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	121 970	7 015	34 596
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам		108 013	7 015	34 596
	Краткосрочная часть долгосрочных займов		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		13 957	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 301 787	2 813 499	435 482
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 386 023	2 118 726	418 562
	Расчеты с покупателями и заказчиками		437 412	370 502	-
	Расчеты по налогам и сборам		29 179	5 204	96
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		16 411	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	577
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		211	187	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда		311	313	225
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		1 000 000	-	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		432 240	318 524	16 020
	Обязательство по аренде	1520	16 193	-	-
	в том числе:				
	Обязательство по аренде		16 193	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	23	92 766	188
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		23	246	188
	Резервы предстоящих расходов		-	92 520	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	23 863 346	15 626 474	12 396 787
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		23 863 346	15 626 474	12 396 787
	Итого по разделу V	1500	27 303 319	18 539 755	12 867 054
	БАЛАНС	1700	48 123 651	26 434 502	26 001 664

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710002		
30	09	2025
42317320		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Единица измерения тыс. руб.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	2 086 893	1 493 522
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		1 645 432	1 486 926
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		441 461	6 596
	Себестоимость продаж	2120	(1 091 745)	(673 775)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(872 258)	(670 206)
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		(219 487)	(3 569)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	995 148	819 747
	Коммерческие расходы	2210	(47 440)	(75 499)
	Управленческие расходы	2220	(66 248)	(28 150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	881 460	716 098
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 874	10 684
	в том числе:			
	Проценты по депозитам		2 782	10 575
	Проценты по договорам банковского счета		92	109
	Проценты к уплате	2330	(28)	(20 913)
	в том числе:			
	Процентные расходы по аренде		(28)	(95)
	Проценты по кредитам, начисленные в пределах сумм, признаваемых расходами в целях налогообложения		-	(20 818)
	Прочие доходы	2340	285 125	39 692
	в том числе:			
	Доходы от сдачи имущества в аренду		991	4
	Доходы, связанные с компенсацией затрат		58 230	23 606
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		204	19
	Прибыль прошлых лет, по которой представлен перерасчет налоговых обяз-в за предыдущие налог. периоды		198 000	-
	Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств		27 427	-
	Доходы от продажи прочего имущества		273	1
	Списание задолженности		-	15 660
	Изменение стоимости предметов аренды		-	402
	Прочие расходы	2350	(205 755)	(25 199)
	в том числе:			
	Расходы после сдачи объекта строительства		(20 907)	-
	Расходы, связанные с компенсацией затрат		(58 171)	(23 606)
	Затраты на строительные объекты, не давшие результата		(3 566)	(1 033)
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		(4 709)	-
	Расходы по гарантийным работам		(1 180)	-
	Прочие расходы		(395)	(35)
	Расходы на ликвидацию и иные расходы, связанные со списанием основных средств		(273)	(409)

	Прибыль прошлых лет, по которой представлен перерасчет налоговых обяз-в за предыдущие налог. периоды		(116 306)	-
	Налоги и сборы		(248)	(15)
	Иные услуги, связанные с получением кредитов, займов		-	(101)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	963 676	720 362
	Налог на прибыль организаций	2410	(909 810)	(39 975)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(752 357)	(24 550)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(157 454)	(15 425)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 866	680 387

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	53 866	680 387
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
42317320		
384		

форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	-	-	152 386	152 486
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	-	-	152 386	152 486

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	680 387	680 387
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	832 773	832 873
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	2 484 355	2 484 455
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	2 484 355	2 484 455

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	53 866	53 866
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	(1 000 000)	(1 000 000)
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	1 538 222	1 538 322

Генеральный директор
(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
42317320		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	903 589	15 469 275
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	794 603	1 437 531
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	108 986	14 031 744
	Платежи - всего	4120	(14 546 133)	(5 183 691)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(10 733 757)	(4 330 661)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(7 037)	(6 787)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(375 692)	(245 346)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 446 684)	(50 310)
	прочие платежи	4129	(1 982 963)	(550 587)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(13 642 544)	10 285 584

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 884	10 684
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 884	10 684
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(78)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(78)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 884	10 606
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	14 247 177	4 471 888
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	14 247 177	4 471 888
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(250 000)	(15 009 231)
	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	(250 000)	(15 009 231)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	13 997 177	(10 537 343)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	357 517	(241 153)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 214	264 323
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	358 731	23 170
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	пересчитана		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
					первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение					
Нематериальные активы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименования показателя	Период	Изменения за период								На конец периода	
		На начало года		поступило		списано		пересечена		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

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

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

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	списано	амортизация	обесценения	первоначальная стоимость	накопленные амортизации	первоначальная стоимость	накопленные амортизации
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	73 309	(16 454)	-	-	(18 358)	-	-	-	73 309	(34 812)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	72 913	(16 059)	-	-	(18 358)	-	-	-	72 913	(34 416)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За январь - сентябрь 2025 г.	396	(396)	-	-	-	-	-	-	396	(396)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	15 211	(84)	-	-	(379)	-	-	-	15 211	(463)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - сентябрь 2025 г.	15 211	(84)	-	-	(379)	-	-	-	15 211	(463)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		фактическая стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило (с учетом фактической стоимости)	списано (с учетом фактической стоимости)	амортизация	обесценения	фактическая стоимость	накопленные амортизации	фактическая стоимость	накопленные амортизации
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	12 787	(4 800)	76 547	-	(2 562)	-	-	-	89 334	(7 362)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	12 787	(4 800)	76 547	-	(2 562)	-	-	-	89 334	(7 362)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-

Неамортизируемые основные средства - всего	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-
Земельные участки	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	14 747	15 127	-
в том числе:			
помещения	14 747	15 127	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	700	-	23 873	-	-	-	24 573
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	700	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За январь - сентябрь 2025 г.	700	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Сооружение	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	700	-	-	-	-	-	700
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Водоснабжение для нужд 6-8 очереди	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	6 158	-	-	-	6 158
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Временное электроснабжение АПУ :38	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	4 364	-	-	-	4 364	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	11 401	-	-	-	11 401	-
Временное электроснабжение и электросвечение:21	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	1 950	-	-	-	1 950	-
КТПН 6/0,4	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

4.в. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость									
Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	10 561 063	(358 546)	8 320 058	(1 040 868)	-	351 209	-	X	17 840 243 (7 337)
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	1 145	(1 133)	-	-	-	-	12
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - сентябрь 2025 г.	1 227 799	(5 891)	842 911	(219 487)	-	2 496	-	-	1 851 223 (3 395)
Земельные участки под строительство	За январь - сентябрь 2025 г.	3 049 672	-	774 860	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	5 480 896	(352 655)	6 238 060	-	-	348 713	-	-	11 718 956 (3 942)
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	802 686	-	463 082	(820 248)	-	-	-	-	445 520
Основное производство	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	13 427 543	5 307 121	8 936 560
в том числе:			
Земельные участки под застройку	3 644 168	2 761 211	1 656 532
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (в соответствии с ФЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся ЖК на земельных участках переданных в залог.)	9 735 332	2 502 526	7 307 028
Основное производство (в соответствии с ФЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся СОШ, ДОО и прочих объектов на земельных участках переданных в залог.)	48 043	43 394	-

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	14 250 557	-	13 811 322	204	(605 412)	-	-	-	-	27 456 671	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	1 204 011	-	1 900 690	-	(485 478)	-	-	-	-	2 619 223	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	4 906	-	33 777	-	(16 372)	-	-	-	-	22 311	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	12 972 397	-	11 142 901	-	(77 436)	-	-	-	-	24 037 862	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	27 190	-	48 924	204	(1 406)	-	-	-	-	74 912	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	22 523	-	-	-	(18 257)	-	-	-	-	4 266	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода	
			поступило			списано			переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	5 184 404	14 055 188	-	(1 361)	-	19 240 953		
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-		
в том числе: Расчеты по аренде	За январь - сентябрь 2025 г.	10 001	54 532	-	(1 361)	-	65 894		
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-		
Долгосрочные кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	4 666 903	11 214 231	-	-	-	15 881 134		
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-		
Долгосрочные займы	За январь - сентябрь 2025 г.	507 500	2 786 425	-	-	-	3 293 925		
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-		
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	2 820 514	3 055 810	1 247	(2 437 621)	-	3 439 950		
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-		
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	2 118 769	1 400 531	1 247	(2 134 524)	-	1 386 023		
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-		

Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	370 502	369 633	-	(302 723)	-	437 412
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	318 524	113 716	-	-	-	432 240
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За январь - сентябрь 2025 г.	-	16 193	-	-	-	16 193
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За январь - сентябрь 2025 г.	7 015	114 955	-	-	-	121 970
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	5 204	24 346	-	(371)	-	29 179
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За январь - сентябрь 2025 г.	-	16 411	-	-	-	16 411
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - сентябрь 2025 г.	187	25	-	(1)	-	211
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	313	-	-	(2)	-	311
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За январь - сентябрь 2025 г.	-	1 000 000	-	-	-	1 000 000
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2025 г.	8 004 918	17 110 998	1 247	(2 438 982)	X	22 680 903
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	X	-
	Итого						

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	92 767	654	(93 398)	-	23
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	Оценочное обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство	92 520	-	(92 520)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв ежегодных отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	247	654	(878)	-	23
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	15 968 109	7 411 549	10 503 069
в том числе:			
Эскроу-счета	13 606 517	6 863 716	9 718 597
Аккредитивы	2 361 592	267 024	784 472
Обеспечительный платеж	-	280 809	-
Выданные - всего	40 501 369	22 848 875	16 310 143
в том числе:			
Залог	40 501 369	22 848 875	16 046 415
Аккредитивы	-	-	263 728

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	850	224
Затраты на оплату труда	6 769	6 084
Отчисления на социальные нужды	2 081	2 046
Амортизация	20 201	12 160
Прочие затраты	984 203	775 837
Итого по элементам	1 014 103	796 352
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	191 330	(18 929)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 205 433	777 423

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 9 месяцев 2025г.**

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норд Сити" (ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити" (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 22.11.2019г.
зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.3, корп.1, стр.1, офис 512.

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

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Сэтл"	100	100
Всего	100	100

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.3, корп.1, стр.1, офис 512.

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

___3___ человек на 30.09.2025г;

___3___ человек на 31.12.2024г;

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 28.12.2024г. № 10.

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

- основные средства, инвестиционная недвижимость, права пользования активами;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;
- обязательства по аренде, первоначально оцениваемые как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

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

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

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

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и

обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

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

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

8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения

Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

Объекты недвижимого имущества, учитываемые Организацией в составе основных средств, предназначенные исключительно для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе инвестиционной недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

- на строительство, сооружение, изготовление улучшение и (или) восстановление объектов основных средств;
- на приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановления объектов основных средств, а также затраты на доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он

пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку, проведение пусконаладочных работ, испытаний;

- на получение активов в форме права пользования;
- на приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование таких прав, на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- на создание и улучшение объектов нематериальных активов;
- на приобретение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии).

В бухгалтерском балансе объекты капитальных вложений во внеоборотные активы с учетом их существенности отражаются по строкам 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» в зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы.

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

9. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты;
- сумма дебиторской задолженности в виде авансов, задатков, предварительной оплаты, перечисленных поставщикам и подрядчикам по договорам, связанных с осуществлением капитальных вложений.

10. Запасы

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

В составе запасов также учитываются:

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Организацией, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;
- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;

- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы;
- расходы на формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с учетом суммы НДС, подлежащей включению в стоимость расходов на строительство таких объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам»;
- расходы на формирование стоимости объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Расходы будущих периодов

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

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению:

- более чем 12 месяцев после отчетной даты, показываются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы»;
- в течении 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

12. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся открытые в кредитных организациях

депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

14. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

15. Кредиты и займы полученные

Дополнительные расходы, произведенные Организацией в связи с получением кредитов и займов, 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 действия договора займа (кредитного договора).

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;
- прочие оценочные обязательства.

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

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате

разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

18. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

19. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

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

20. Учет по договорам аренды

Учет у арендатора

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Не признается договорами аренды для целей ФСБУ 25/2018 договоры, предусматривающие (прямо или косвенно) передачу имущества для его использования организацией-получателем главным образом в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество.

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

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 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, 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, 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.

Проверка на обесценение прав пользования активами осуществляется не реже 1 раза в год.

21. Изменения в учетной политике

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

- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской отчетности;
- предусмотрена возможность группового учета отдельных показателей;
- установлены правила составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности промежуточная отчетность составляется только по существенным показателям, которые изменились. Показатели, которые за отчетный период существенно не менялись, отражаются с разбивкой по кодовым строкам без их дополнительной расшифровки
- определены на основе образцов приведенных в ФСБУ 4/2023 формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений которые применяются при составлении годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности;
- закреплены отчетные периоды для составления промежуточной бухгалтерской отчетности, в частности, 1-й квартал, полугодие, 9 месяцев отчетного года. Сроки составления промежуточной бухгалтерской отчетности — не позднее 30-го числа месяца, следующего за каждым истекшим отчетным периодом.

III. Раскрытие существенных показателей

22. Основные средства, инвестиционная недвижимость

Информация по разделу «Основные средства, инвестиционная недвижимость» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами», 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования», 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», 4.6 «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

Основные средства, переданные в операционную аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, неамортизируемые основные средства и переданные в залог отражены в таблице 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

23. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов», 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных

договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. II баланса по строке «Запасы».

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

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

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

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

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

на 30 сентября 2025 года 2 619 223 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 1 204 011 тыс. руб.

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

24. Дебиторская задолженность

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

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 30 сентября 2025г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

26. Долгосрочные обязательства

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

В составе показателя строки 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена сумма арендных обязательств Общества перед арендодателями которая подлежит погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:

- на 30 сентября 2025 г. 65 894 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024 г. 10 001 тыс. руб.

27. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	11 214 231	3 036 425
9 месяцев 2024 г.	4 855 488	616 400

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
9 месяцев 2025 г.	-	250 000
9 месяцев 2024 г.	11 065 231	3 944 000

тыс. руб.

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

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:	
			на 30.09.25г.	на 31.12.24г.
Кредиторы:				
ПАО «Сбербанк»	руб.	31 03 2027	1 045 801	694 347
ПАО «Сбербанк»	руб.	30 06 2027	1 657 812	824 881
ПАО «Сбербанк»	руб.	30.06.2027	5 687 276	2 291 895
ПАО «Сбербанк»	руб.	31.12.2027	2 764 434	855 780
ПАО «Сбербанк»	руб.	30.06.2027	1 173 610	-
ПАО «Сбербанк»	руб.	30.09.2028	3 552 200	-
Итого:	Х	Х	15 881 134	4 666 903

тыс. руб.

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-
Заимодавцы:				
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	1 974 925	188 500
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	69 000	319 000
ООО «Сэтл Групп»	руб.	11.03.2030	700 000	-
ООО «Сэтл Групп»	руб.	31.12.2029	550 000	-
Итого:	X	X	3 293 925	507 500
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-

Выполнения обязательств Организации по кредитному договору Дог. № 550B00NQY от 12.10.2023, Дог. № 550B00NZ2 от 12.10.2023, Дог. № 550B00T4V от 20.02.2024, Дог. № 550B00XPY от 13.06.2024, Дог. № 550B017KD от 02.04.2025, Дог. № 550B019ES от 29.04.2025 с ПАО «Сбербанк России» обеспечено залогом земельных участков и имущественных прав на строящиеся жилые и нежилые помещения.

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

- за 9 месяцев 2025г. в сумме 490 647 тыс. руб.
- за 9 месяцев 2024г. в сумме 189 955 тыс. руб.

Задолженность Организации в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате заимодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:

- на 30 сентября 2025 г. 108 013 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 7 015 тыс. руб.

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

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 30.09.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NQY от 12.10.2023	182 870	535 325
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NZ2 от 12.10.2023	512 524	1 345 455
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00T4V от 20.02.2024	3 495 175	6 890 555
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00XPY от 13.06.2024	735 566	2 144 220
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B017KD от 02.04.2025	751 390	-
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B019ES от 29.04.2025	947 800	-
ООО «Сэтл»	Дог. № Сз-131 от 29.01.2020г.	4 725 075	4 597 728
Итого	X	11 350 400	15 513 283

28. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО «Сбербанк» и ПАО «Банк Санкт-Петербург».

Показатели	тыс. руб.	
	9мес.2025 год	9мес.2024 год
Размещено на депозитных счетах	4 039 500	10 092 500
Возвращено с депозитных счетов	4 039 500	10 092 500
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	2 884	10 684

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах отражены в бухгалтерском балансе:

По строке «Финансовые вложения»:

- на 30.09.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;

- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.09.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;

- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;

29. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

В исполнение обязательств по кредитным договорам Организацией переданы в залог земельные участки, на которых Организацией как заказчиком-застройщиком осуществляется строительство объектов.

В соответствие с п. 64 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

По состоянию на 30.09.2025г. в обеспечение обязательств по кредитным договорам Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

Наименование строящегося объекта, переданного в залог
Пулковское ш.-2 (Парадный ансамбль), ДОО 1 (240 м) (:33)
Пулковское ш.-2 (Парадный ансамбль), СОШ 1 (825 м) (:33)
Пулковское ш.-2 (Парадный ансамбль), ДОО 2 (250 м) (:21)
Пулковское ш.-2, Очередь 4 (:45), Корпус 4
Пулковское ш.-2, Очередь 5 (:46), Корпус 5
Пулковское ш.-2, Очередь 6 (:33), Корпус 6.1
Пулковское ш.-2, Очередь 6 (:33), Корпус 6.2
Пулковское ш.-2, Очередь 6 (:33), Корпус 6.3
Пулковское ш.-2, Очередь 6 (:33), Корпус 6.4

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Пулковское ш.-2, Очередь 6 (:33), Корпус 6.5
Пулковское ш.-2, Очередь 6 (:33), Корпус 6.6
Пулковское ш.-2, Очередь 6 (:33), Корпус 6.7
Пулковское ш.-2, Очередь 7 (:21), Корпус 7.10
Пулковское ш.-2, Очередь 7 (:21), Корпус 7.11
Пулковское ш.-2, Очередь 7 (:21), Корпус 7.12
Пулковское ш.-2, Очередь 7 (:21), Корпус 7.13
Пулковское ш.-2, Очередь 7 (:21), Корпус 7.7
Пулковское ш.-2, Очередь 7 (:21), Корпус 7.8
Пулковское ш.-2, Очередь 7 (:21), Корпус 7.9
Пулковское ш.-2 (Парадный ансамбль), Очередь 8 (:21)

Балансовая стоимость строящихся объектов, переданных Организацией в залог отражена в таблице 6.2. «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

30. Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 25/20%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		9мес.2025г.	9мес.2024г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	963 677	720 363
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	963 677	720 363
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(240 919)	(144 074)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25, 20% (п.1.1 * 25,20%)	(240 919)	(144 074)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(668 891)	104 100
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(909 810)	(39 974)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	157 454	15 424
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	157 454	15 424
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	(752 356)	(24 550)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

31. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и 8.2 «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

32. Прочие обязательства

Информация по разделу «Прочие обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии прочих обязательств в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

33. Расходы по обычным видам деятельности

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

34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявляе мой выручки на 30.09.2025г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. за 9 мес.2025г.		С начала строительс тва	в т.ч. за 9 мес.2025г.
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.1	132 511			122 928	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.2	166 292			154 261	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.3	479 150			444 123	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 2, (:40), Корпус 2	312 117			220 737	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 3, (:42), Корпус 3	94 662			60 274	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 4, (:45), Корпус 4	152 700	16 629	152 700	106 171	11 562

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 5, (:46), Корпус 5	238 558	36 246	238 558	165 868	25 202
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.1	228 091	75 178	228 091	152 162	50 152
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.2	62 621	7 115	62 621	40 098	4 556
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.3	264 380	76 246	264 380	183 821	53 013
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.4	54 387	25 683	54 387	37 815	17 857
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.5	132 479	36 012	132 479	92 112	25 039
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.6	64 651	23 097	64 651	44 951	16 059
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.7	46 451	11 212	46 450	31 773	7 669
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.10	69 780	54 953	69 780	50 629	39 871
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.11	88 700	59 993	88699	64 356	43 528
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.12	78 380	49 190	78 380	56 869	35 690
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.13	131 214	68 011	131 214	95 203	49 346
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.7	72 892	51 112	72 892	52 887	37 084
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.8	96 640	27 931	96 640	70 117	20 265
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.9	83 339	57 811	83 339	60 467	41 945
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.1	83 774	83 774	83 774	83 774	83 774
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.2	105 904	105 904	105 904	105 904	105 904
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.4	20 691	20 691	20 691	20 691	20 691
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.5	18 677	18 677	18 677	18 678	18 678

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.6	59 997	59 997	59 997	59 998	59 998
Итого	3 339 038	965 462	2 154 304	2 596 667	767 883

35. Информация о структуре выручки, себестоимости реализованных товаров, работ, услуг, прочим доходам и расходам

Раскрыта в отчете о финансовых операциях за 9 месяцев 2025г.

36. Учет договоров аренды у арендатора

В 2025г. Организация выступала арендатором по заключенным договорам аренды следующего имущества:

- земельных участков, предназначенные для осуществления на них строительства жилых комплексов, паркингов, прочих объектов, для дальнейшей их передачи дольщикам, инвесторам, заказчикам;
- земельных участков под размещение временных зданий и сооружений (складских площадок, временных дорог и т.д.);

Основание и порядок расчета ставки дисконтирования при расчете права пользования активом и расчета процентного расхода приведены в разделе «Учет аренды» настоящих пояснений.

Информация, подлежащая раскрытию в отношении заключенных Организацией как арендатором договоров аренды приведена в таблице:

Показатели	Сумма, тыс. руб.	
	за 9 месяцев 2025г.	за 9 месяцев 2024г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	450	1 532
Сумма расходов, относящаяся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	-	-
Затраты, понесенные арендатором за отчетный период в связи с улучшениями предмета аренды	-	-
Сумма потенциальных денежных потоков, перечисленных арендодателю за отчетный период, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	-	-
Затраты арендатора, понесенные арендатором за отчетный период в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	-	-
В результате изменений условий договора арендатором была пересмотрена фактическая стоимость и обязательства по аренде за отчетный период, в результате которых:		
* увеличена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-	-
* уменьшена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-	-

Информация о праве пользования активами, отраженными Организацией в составе основных средств и инвестиционной недвижимости, приведена в табличном пояснении 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Единственный участник
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17» (в стадии ликвидации)	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Актив»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
Благотворительный фонд Максима Шубарева	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ» (в стадии ликвидации)	
ООО «ИТТ»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Московское шоссе13»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый элемент»	
ООО «Норд Сити»	
ООО «Остров Сити»	
ООО «Офком»	
ООО «ПНПРО»	
ООО «Потенциал»	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	
ООО «Приморский 46»	
ООО «РДС-РЕНТ»	
ООО «Ринова»	
ООО «Созидание»	
ООО «Спецавтопарк»	
ООО «СпецАвиаПарк»	
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»	
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	
ООО Специализированный застройщик «Морской»	
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»	

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл 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 Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

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 обществом.

тыс. руб.					
1	Название строки	За отчетный период (9мес. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За отчетный период (9мес. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
2	3	4	5	6	
4310	Поступления – всего	14 247 177	1 786 425	4 471 888	616 400
4311	Получение кредитов и займов	14 247 177	1 786 425	4 471 888	616 400
4320	Платежи - всего	(250 000)	(250 000)	(15 009 231)	(3 944 000)
4323	В связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(250 000)	(250 000)	(15 009 231)	(3 944 000)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	13 997 177	1 536 425	(10 537 343)	(3 327 600)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	357 517	1 536 425	(241 153)	(3 327 600)

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

за 9 месяцев 2025г.

тыс.руб.

Контрагенты	Сальдо на на 01.01.2025г.		Обороты за 9 месяцев 2025г.		Сальдо на 30.09.2025г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО		1 279	360			919
		19	360		341	
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		900				900
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с заказчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)		360				360
Гарант ООО 7810784275	373		1 872	2 245		
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-принципал)	373		1 872	2 245		
ИК Сэтл		101	4 950	5 411		562
		101	4 950	5 411		562
Новый стиль Специализированный застройщик ООО		3				3
		3				3
Петербургская Недвижимость КБ ООО		150	901	1 100		350
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		35	77	42		

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		105	814	709		
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		10	10	350		350
ПНПро ООО		25	425	525		125
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25	425	525		125
Ринова ООО				491		491
				491		491
Сэтл Групп ООО		24 955	137 550	1 410 269		1 297 674
			71 630	85 587		13 957
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				1 250 000		1 250 000
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45	45		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		16	34 006	34 006		16
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		181	1 868	1 673	13	
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		24 758	30 001	38 958		33 715
Сэтл ООО		507 500	250 000	1 786 425		2 043 925
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		188 500		1 786 425		1 974 925
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		319 000	250 000			69 000
Сэтл Сити ООО		92	92	2 340		2 340
		92	92			
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-покупатель)				2 340		2 340
Сэтл Строй ООО		686 259	15 151 633	14 408 666	56 708	
	23 763		41 445	637	64 571	
Иное движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-продавец)			328		328	
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		695 394	1 113 702	167 354	250 954	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)				1		1
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)	6				6	

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				96		96
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		188 171	619 358	553 450		122 263
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	291 888		9 659 588	10 008 150		56 674
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)		15 097	3 369 203	3 323 330	30 775	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		43 858	244 274	261 154		60 738
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		59 396	103 736	94 494		50 153
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			671	671		
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			671	671		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		399 543	504 128	520 261		415 676
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		241 862	271 166	288 104		258 800
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		157 681	232 962	232 157		156 876
Итого		1 619 535	16 052 582	18 138 405		3 705 358

за 9 месяцев 2024г.

тыс. руб.

Контрагенты	Сальдо на на 01.01.2024г.		Обороты за 9 месяцев 2024г.		Сальдо на 30.09.2024г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО		670		459		1 129
		10		9		19
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		300		450		750
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с заказчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)		360				360
Гарант ООО 7810784275			1 224	1 224		
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-принципал)			1 224	1 224		
ИК Сэтл		29	92 060	171 929		79 897
		29	92 060	171 929		79 897
Новый стиль Специализированный застройщик ООО				3		3
				3		3

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 год

Петербургская Недвижимость КБ ООО				3 832		3 832
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				105		105
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				3 727		3 727
ПНПро ООО		50	250	225		25
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50	250	225		25
Сэтл Групп ООО		17 945	52 961	63 184		28 168
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		92	92			
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			34	34		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		16	21 622	21 622		16
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		20	199	172	7	
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		17 817	31 015	41 356		28 159
Сэтл ООО		3 761 800	3 944 000	616 400		434 200
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		3 442 800	3 944 000	616 400		115 200
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		319 000				319 000
Сэтл Сити ООО		92				92
		92				92
Сэтл Строй ООО	785 691		5 290 986	6 833 910		757 234
	45 255		23 696	53 105	15 845	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		166	166			
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	910 888		2 901 923	4 280 556		467 746
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		189	193	4		
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)			6		6	

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

40. 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.

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

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

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

41. События после отчетной даты

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

Генеральный директор

«28» октября 2025г.



/Еременко И.А./