

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Введенный по ОКПО	42317320		
ИНН	7810781281		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норд Сити"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)
197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 512

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7816009025
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1147847543601

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	86
	в том числе:				
1.5	Приобретение нематериальных активов	11101	-	-	86
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	57 555	92 706	153 954
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	56 855	92 006	151 958
2.2	Приобретение объектов основных средств	11502	700	700	1 996
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	15 127	-	-
	в том числе:				
2.1	Инвестиционная недвижимость	11601	15 127	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	373 477	26 315	12 733
	Прочие внеоборотные активы	1190	16 760	11 550	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	16 760	11 550	-
	Итого по разделу I	1100	462 918	130 571	166 773
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	10 210 494	9 968 100	5 564 889
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	3 096 219	476 704	3 749 491
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	3 096 219	476 704	3 749 491

	Краткосрочные	12103	2 032 022	7 212 265	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12104	2 032 022	7 212 265	-
	Готовая продукция	12105	1 221 908	-	-
	Основное производство	12106	802 686	455 955	-
	Земельные участки под строительство		3 049 672	1 793 787	1 787 637
	Право пользования активами		7 987	29 389	27 761
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	39 560	76 592	1 718
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	64	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	396	46
	НДС по приобретенным услугам	12203	39 560	76 132	1 672
5.1	Дебиторская задолженность	1230	14 250 567	14 439 345	6 294 794
	в том числе:				
	Долгосрочные:				
	Расчеты с дольщиками	12301	12 724 495	1 313 596	4 733 628
	Расчеты с дольщиками	12302	12 724 495	1 313 596	4 733 628
	Краткосрочные:	12303	1 526 072	13 125 749	1 561 166
	Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам	12304	10	-	-
	Расчеты с дольщиками	12305	247 902	11 066 953	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12306	1 204 011	2 005 426	1 544 475
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12307	4 906	-	1 727
	Расчеты по налогам и сборам	12308	42 053	4 326	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	26 647	48 299	14 096
	Прочая дебиторская задолженность		543	745	868
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 214	264 323	3 356 368
	в том числе:				
	Касса организации	12501	96	-	-
	Расчетные счета	12502	1 118	595	667
	Аккредитивы	12503	-	263 728	3 355 701
	Прочие оборотные активы	1260	1 469 749	1 122 733	369 540
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	11 337	4 932	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	1 458 412	1 117 801	369 540
	Итого по разделу II	1200	25 971 583	25 871 093	15 587 309
	БАЛАНС	1600	26 434 502	26 001 664	15 754 082

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 484 355	152 386	4 498
	Итого по разделу III	1300	2 484 455	152 486	4 598
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	5 174 403	12 925 842	10 476 445
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 666 903	9 164 042	8 685 795
	Долгосрочные займы	14102	507 500	3 761 800	1 790 650
	Отложенные налоговые обязательства	1420	225 888	25 848	12 703
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	12 735 455	1 344 049	4 761 950
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	12 725 454	1 313 614	4 733 628
	Обязательства по аренде		10 001	30 435	28 322
	Итого по разделу IV	1400	18 135 746	14 295 739	15 251 098
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	7 015	34 596	27 118
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	7 015	34 596	27 118
5.3	Кредиторская задолженность	1520	2 813 499	435 482	471 087
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 118 769	418 562	454 506
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	370 502	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 204	673	561
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	187	2	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	313	225	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	318 524	16 020	16 020
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	92 766	188	181
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	246	188	181
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	92 520	-	-
5.3	Прочие обязательства	1550	2 901 020	11 083 173	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	2 901 020	11 083 173	-
	Итого по разделу V	1500	5 814 300	11 553 439	498 386
	БАЛАНС	1700	26 434 502	26 001 664	15 754 082



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норд Сити"	по ОКПО	42317320		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810781281		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	4 582 124	748 261
6	Себестоимость продаж	2120	(1 918 555)	(551 303)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 663 569	196 958
6	Коммерческие расходы	2210	(123 807)	-
6	Управленческие расходы	2220	(40 992)	(9 790)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 498 770	187 168
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	10 853	-
	Проценты к уплате	2330	(20 818)	-
	Прочие доходы	2340	52 157	31 424
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(354 087)	(33 636)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 186 875	184 956
	Налог на прибыль	2410	145 098	(37 000)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 027)	(37 420)
	отложенный налог на прибыль	2412	147 122	420
	Прочее	2460	(3)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 331 970	147 956

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 331 970	147 956
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатольевич

(расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

Отчет об изменении капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норд Сити"	Форма по ОКУД	<table><tr><td colspan="3">0710004</td></tr><tr><td>31</td><td>12</td><td>2024</td></tr></table>			0710004			31	12	2024
0710004											
31	12	2024									
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКТО	42317320								
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	7810781281								
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	71.12.2								
Общества с ограниченной ответственностью		по ОКОПФ / ОКФС	12300 16								
	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384								
Единица измерения:	в тыс. рублей										

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	100	-	-	-	4 498	4 598
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	147 956	147 956
в том числе:							
Увеличение чистая прибыль	3211	X	X	X	X	147 956	147 956
пероценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(68)	(68)
в том числе:							
Убыток	3221	X	X	X	X	-	-
пероценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Корректировка показателей в связи с применением норм ФСБУ 14/2022	3228	-	-	-	-	-	(68)	(68)
---	------	---	---	---	---	---	------	------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	100		-	-	152 386	152 486
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 331 970	2 331 970
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 331 970	2 331 970
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	100	-	-	-	2 484 355	2 484 455

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	4 598	147 956	-	152 554
корректировка в связи с:	3410	-	-	(68)	(68)
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	4 598	147 956	(68)	152 486
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	4 498	147 956	-	152 454
корректировка в связи с:	3411	-	-	(68)	(68)
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	4 498	147 956	(68)	152 386
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	100	-	-	100
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	100	-	-	100
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	2 484 455	152 486	4 598



Руководитель Еременко Илья Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
42317320		
7810781281		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	14 809 428	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	741 136	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	209	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление по договорам ДДУ	4114	14 031 378	-
прочие поступления	4119	36 705	-
Платежи - всего	4120	(7 330 538)	(5 515 796)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 000 772)	(5 090 335)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 031)	(9 042)
процентов по долговым обязательствам	4123	(247 025)	(370 743)
налога на прибыль организаций	4124	(50 310)	(42 076)
земельный налог	4125	(4 337)	(1 258)
налог на имущество	4126	(26)	-
прочие платежи	4129	(15 037)	(2 342)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	7 478 890	(5 515 796)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	10 709	-
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	10 709	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(22 330)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(22 330)
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	10 709	(22 330)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 566 240	2 449 397
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 566 240	2 449 397
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(12 318 948)	(3 316)
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	(12 317 679)	-
прочие платежи	4329	(1 269)	(3 316)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(7 752 708)	2 446 081
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(263 109)	(3 092 045)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	264 323	3 356 368
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 214	264 323
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Еременко Илья Анатольевич
(расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				Переоценка			На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5190	за 2023г.	86	86	(86)	-	-
Товарный знак "Парадный ансамбль"	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	86	86	(86)	-	-

2. Основные средства

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	700	71 290	-	(71 290)	700
	5250	за 2023г.	1 996	14 378	-	(15 674)	700
в том числе:							
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
Машины и оборудование	5251	за 2023г.	-	713	-	(713)	-
	5242	за 2024г.	700	-	-	-	700
Сооружения	5252	за 2023г.	-	700	-	-	700
	5243	за 2024г.	-	56 079	-	(56 079)	-
Площадка бытового городка 6-9 очереди	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2024г.	-	-	-	-	-
Временные наружные сети водопровода	5254	за 2023г.	1 996	-	-	(1 996)	-
	5245	за 2024г.	-	-	-	-	-
Временные наружные сети водоотведения	5255	за 2023г.	-	697	-	(697)	-
	5246	за 2024г.	-	-	-	-	-
Площадка бытового городка	5256	за 2023г.	-	12 268	-	(12 268)	-
	5247	за 2024г.	-	15 211	-	(15 211)	-
4, Пулковское ш.-2 (Парадный ансамбль), Очередь 1, Корпус 1.1_Встроенные помещения	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	16 217
в том числе:			
Площадка под временный городок и подъездные дороги	5261	-	7 491
Временное электроснабжение и электроосвещение	5262	-	2 946
Площадка бытового городка (-11663)	5263	-	5 779
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 952	2 952	2 952
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2024г.	9 968 100	-	9 968 100	12 660 171	(12 059 232)	-	(358 546)	X	10 569 040	(358 546)	10 210 494	
	5420	за 2023г.	5 564 889	-	5 564 889	4 990 994	(587 784)	-	-	X	9 968 100	-	9 968 100	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5402	за 2024г.	-	-	-	1 300 550	(72 751)	-	(5 891)	-	1 227 799	(5 891)	1 221 908	
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки под строительство	5407	за 2024г.	1 793 788	-	1 793 788	2 418 334	(1 162 450)	-	-	-	3 049 672	-	3 049 672	
	5427	за 2023г.	1 787 637	-	1 787 637	38 382	(32 231)	-	-	-	1 793 788	-	1 793 788	
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	5408	за 2024г.	7 688 968	-	7 688 968	8 512 974	(10 721 046)	-	(352 655)	-	5 480 896	(352 655)	5 128 241	
	5428	за 2023г.	3 749 491	-	3 749 491	4 673 924	(551 303)	-	-	(183 144)	7 688 968	-	7 688 968	
Основное производство	5409	за 2024г.	455 955	-	455 955	428 313	(81 582)	-	-	-	802 686	-	802 686	
	5429	за 2023г.	-	-	-	272 811	-	-	-	183 144	455 955	-	455 955	
Право пользования активами		за 2024г.	29 389	-	29 389	-	(21 403)	-	-	-	7 987	-	7 987	
		за 2023г.	27 761	-	27 761	5 877	(4 248)	-	-	-	29 389	-	29 389	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	5 307 121	8 963 560	1 310 432
Земельные участки под застройку	5446	2 761 211	1 656 532	1 310 432
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (в соответствии с фз "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся ЖК на земельных участках переданных в залог.)	5447	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.)	5448	43 384	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	1 313 596	-	11 410 899	-	-	-	-	-	-	12 724 495	-
	5521	за 2023г.	4 733 628	-	1 313 596	-	-	-	-	(4 733 628)	-	1 313 596	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долевыми	5505	за 2024г.	1 313 596	-	11 410 899	-	-	-	-	-	X	12 724 495	-
	5525	за 2023г.	4 733 628	-	1 313 596	-	-	-	-	(4 733 628)	X	1 313 596	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	13 125 749	-	2 703 042	19 (14 302 738)	-	-	-	-	-	1 526 072	-
	5530	за 2023г.	1 561 166	-	10 490 433	116 (3 659 593)	-	-	-	4 733 628	-	13 125 749	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	4 906	-	-	-	-	-	-	4 906	-
	5531	за 2023г.	1 727	-	-	(1 727)	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	2 005 426	-	2 679 152	-	(3 480 567)	-	-	-	-	1 204 011	-
	5532	за 2023г.	1 544 474	-	4 118 405	-	(3 657 453)	-	-	-	-	2 005 426	-
Прочая	5513	за 2024г.	53 370	-	18 984	19 (3 120)	-	-	-	-	-	69 253	-
	5533	за 2023г.	14 964	-	38 703	116 (413)	-	-	-	-	-	53 370	-
Расчеты с долевыми	5514	за 2024г.	11 066 953	-	-	(10 819 051)	-	-	-	-	X	247 902	-
	5534	за 2023г.	-	-	6 333 325	-	-	-	-	4 733 628	X	11 066 953	-
Итого	5500	за 2024г.	14 439 345	-	14 113 941	19 (14 302 738)	-	-	-	X	-	14 250 567	-
	5520	за 2023г.	6 294 794	-	11 804 029	116 (3 659 593)	-	-	-	X	-	14 439 345	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности												
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)		погаше- ние	слисание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	14 269 891	11 411 840	-	-	(7 771 873)	-	-	-	-	17 909 858
	5571	за 2023г.	15 238 395	3 768 440	-	-	(3 316)	-	-	-	-	14 269 891
	5552	за 2024г.	9 164 042	-	-	-	(4 497 139)	-	-	-	-	4 666 903
	5572	за 2023г.	6 885 795	478 247	-	-	-	-	-	-	-	9 164 042
	5553	за 2024г.	3 761 800	-	-	-	(3 254 300)	-	-	-	-	507 500
	5573	за 2023г.	1 790 650	1 971 150	-	-	-	-	-	-	-	3 761 800
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	1 313 614	11 411 840	-	-	-	-	X	X	12 725 454	
	5575	за 2023г.	4 733 628	1 313 614	-	-	-	(4 733 628)	X	X	1 313 614	
обязательства по аренде	5556	за 2024г.	30 435	-	-	-	(20 434)	-	X	X	10 001	
	5576	за 2023г.	28 322	5 429	-	-	(3 316)	-	X	X	30 435	
	5560	за 2024г.	11 553 251	2 406 262	221 052	-	(8 459 031)	-	-	-	5 721 534	
	5580	за 2023г.	498 205	9 298 914	379 003	-	(3 356 497)	-	4 733 628	-	11 553 251	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5561	за 2024г.	418 562	1 727 875	-	-	(27 668)	-	-	-	-	2 118 769
	5581	за 2023г.	454 506	2 948 469	-	-	(2 984 413)	-	-	-	-	418 562
	5562	за 2024г.	-	370 502	-	-	-	-	-	-	-	370 502
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2024г.	675	5 293	-	-	(577)	-	-	-	-	5 391
	5583	за 2023г.	561	675	-	-	(561)	-	-	-	-	675
	5564	за 2024г.	34 596	-	219 444	-	(247 025)	-	-	-	-	7 015
	5584	за 2023г.	27 118	-	378 366	-	(370 887)	-	-	-	-	34 596
	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5566	за 2024г.	16 245	302 592	1 608	-	(1 608)	-	-	-	-	318 837
	5586	за 2023г.	16 020	225	637	-	(637)	-	-	-	-	16 245
	5567	за 2024г.	11 083 173	-	-	-	(8 182 153)	-	X	X	2 901 020	
	5587	за 2023г.	-	6 349 545	-	-	-	-	X	X	11 083 173	
обязательства перед долевыми	5550	за 2024г.	25 823 142	13 818 102	221 052	-	(16 230 904)	-	4 733 628	X	-	23 631 392
	5570	за 2023г.	15 736 600	13 067 354	379 003	-	(3 359 813)	-	X	X	-	25 823 142

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	346	346
Расходы на оплату труда	5620	8 533	7 182
Отчисления на социальные нужды	5630	2 584	2 172
Амортизация	5640	18 852	3 581
Прочие затраты	5650	3 223 298	547 812
Итого по элементам	5660	3 253 613	561 093
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	57 540	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 227 799)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 083 354	561 093

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	188	1 218 214	(1 125 631)	(4)	92 766
в том числе:						
оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	188	802	(739)	(4)	247
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство	5702	-	1 217 412	(1 124 892)	-	92 520

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	7 411 549	10 503 069	4 492 578
в том числе:				
Экспроу-счета	5801	6 863 716	9 718 597	4 254 917
Аккредитивы	5802	267 024	784 472	237 661
Обеспечительный платеж	5803	280 809	-	-
Выданные - всего	5810	22 848 875	16 046 415	14 050 979
в том числе:				
Залог	5811	22 848 875	16 046 415	10 695 278
Аккредитивы	5812	-	263 728	3 355 701



Еременко Илья
Авдольевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

10 марта 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2024г.

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	9
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.....	13
21. Изменения в учетной политике	14
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	17
29. Информация, связанная с полученными обеспечениями	18
30. Налог на прибыль	19
31. Кредиторская задолженность	19
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.....	23
37. Информация о связанных сторонах	23
38. Вознаграждение основному управленческому персоналу	29
39. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства	29
40. Риски хозяйственной деятельности.....	29
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 31.12.2024г:

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 31 декабря 2024 г. 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 в 2024 году;
- ___4___ человек в 2023 году;
- ___4___ человек в 2022 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 29.12.2023г. № 13.

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».

Организация в связи с внесением изменений в учетную политику связанных с вступившими с 01.01.2024г. изменениями в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в части учета капитальных вложений в нематериальные активы не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2024 году, а единовременно отражает корректировки на 31.12.2023г. (конец периода, предшествующего отчетному).

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

III. Раскрытие существенных показателей

22. Основные средства, инвестиционная недвижимость

Информация по разделу «Основные средства, инвестиционная недвижимость» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетном году элементы амортизации основных средств 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 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

23. Запасы

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

Запасы, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 4.2 «Запасы в залоге» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

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

В строке «Запасы» 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 31 декабря 2024 года 1 204 011 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 2 005 426 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 года 1 544 475 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 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024г. 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 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе показателя строки 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена в том числе задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2024 г. 12 725 454 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 1 313 614 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 4 733 628 тыс. руб.

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 31 декабря 2024 г. 10 001 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 30 435 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 28 322 тыс. руб.

27. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2024 г.	4 566 241	-
2023 г.	478 247	1 971 150
2022 г.	7 573 220	1 285 790

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2024 г.	9 063 379	3 254 300
2023 г.	-	-
2022 г.	-	-

тыс. руб.

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

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:		
			на 31.12.24г.	на 31.12.23г.	на 31.12.22г.
Кредиторы:					
ПАО «Сбербанк»	руб.	26.02.2026	-	9 063 379	8 685 795

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ПАО «Сбербанк»	руб.	31 03 2027	694 347	38 478	-
ПАО «Сбербанк»	руб.	30 06 2027	824 881	62 184	-
ПАО «Сбербанк»	руб.	30.06.2027	2 291 895	-	-
ПАО «Сбербанк»	руб.	31.12.2027	855 780	-	-
Итого:	Х	Х	4 666 903	9 164 042	8 685 795
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-
Займодавцы:					
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	188 500	3 442 800	1 471 650
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	319 000	319 000	319 000
Итого:	Х	Х	507 500	3 761 800	1 790 650
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

Выполнения обязательств Организации по кредитному договору Дог. № 55/0000/0003/3/1/026/21 от 26.08.2021, Дог. № 550B00NQY от 12.10.2023, Дог. № 550B00NZ2 от 12.10.2023, Дог. № 550B00T4V от 20.02.2024, Дог. № 550B00XPY от 13.06.2024 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 2024г. в сумме 198 626 тыс. руб.
- за 2023г. в сумме 378 222 тыс. руб.;

Задолженность Организации в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате займодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:
- на 31 декабря 2024 г. 7 015 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. 34 596 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 27 118 тыс. руб.

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

Наименование кредитной организации / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NQY от 12.10.2023	535 325
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NZ2 от 12.10.2023	1 345 455
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00T4V от 20.02.2024	6 890 555
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00XPY от 13.06.2024	2 144 220
ООО «Сэтл»	Дог. № Сэ-131 от 29.01.2020г.	4 597 728
Итого	Х	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	2024 год	2023 год	2022 год
Размещено на депозитных счетах	10 303 500	-	-

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Возвращено с депозитных счетов	10 303 500	-	-
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	-	-
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	10 709	-	-

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

По строке «Финансовые вложения»:

- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2023г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 0 тыс. руб.

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2024г. в сумме 1 214 тыс. руб.;
- на 31.12.2023г. в сумме 264 323 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. в сумме 3 356 368 тыс. руб.

29. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 8 «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 соответствии 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 31.12.2024г. 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
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

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

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

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 2024 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2024 год	2023 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	2 186 875	184 956
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	2 186 875	184 956
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(437 375)	(36 991)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(437 375)	(36 991)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	552 952	(9)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	145 095	(37 000)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	147 122	420
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	117 604	420
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	29 518	-
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	(2 027)	(37 420)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

31. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

32. Прочие обязательства

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

В составе статьи «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машино-мест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2024г. 2 901 020 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023г. 11 083 173 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022г. 0 тыс. руб.

33. Расходы по обычным видам деятельности

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

34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2024г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2024г.		С начала строительства	в т.ч. в 2024г.
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.1	132 511	16 790	51 758	122 928	15 536
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.2	166 292	36 240	46 791	154 261	33 533
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.3	479 150	124 956	128 916	444 123	115 621
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 2, (:40), Корпус 2	312 117	43 990	34 950	220 737	31 085
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный	94 662	2 701	7 154	60 274	1 714

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Ансамбль») Очередь 3, (:42), Корпус 3					
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 4, (:45), Корпус 4	136 071	76 931	136 071	94 609	57 073
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 5, (:46), Корпус 5	202 312	103 706	202 312	140 666	78 081
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.1	152 913	152 913	152 913	102 010	102 010
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.2	55 506	55 506	55 506	35 542	35 542
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.3	188 134	188 134	188 134	130 808	130 808
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.4	28 704	28 704	28 704	19 958	19 958
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.5	96 467	96 467	96 467	67 073	67 073
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.6	41 554	41 554	41 554	28 892	28 892
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.7	35 239	35 239	35 239	24 104	24 104
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.10	14 827	14 827	14 827	10 758	10 758
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.11	28 707	28 707	28 707	20 828	20 828
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.12	29 190	29 190	29 190	21 179	21 179
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.13	63 203	63 203	63 203	45 857	45 857
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.7	21 780	21 780	21 780	15 803	15 803

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.8	68 709	68 709	68 709	49 852	49 852
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.9	25 528	25 527	25 527	18 522	18 522
Итого	2 373 576	1 255 774	1 458 412	1 828 784	923 829

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

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	4 474 927	748 261
Реализация жилых и нежилых помещений	107 197	-
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	4 582 124	748 261

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Услуги застройщика	1 502 385	551 303
Предоставлению имущества в аренду/субаренду	84	-
Реализация жилых и нежилых помещений	57 540	-
Начисление резерва под обесценение запасов	358 546	-
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	1 918 555	551 303

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2024год		2023год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	34 529	34 529	31 227	31 227
Результат от выбытия ОС (если были операции заполнять обязательно)	-	409	-	-
Иные услуги связанные с получением кредитов	-	101	-	-
Процентные расходы по аренде	-	95	-	-
Затраты по аннулированным проектам	-	1 033	-	-
Поступления от продажи прочих активов	625	-	-	-
Признание (увеличение) оценочных обязательств, включаемое в прочие расходы	-	195 552	-	-
Изменение стоимости предметов аренды	1 250	-	-	-
Суммы дебиторской/кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	15 660	-	-	-

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Штрафы, пени, неустойки	19	1 608	116	638
Убытки прошлых лет, включаемые в расчет налоговой базы в текущем (налоговом) периоде	-	-	-	1 727
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	-	120 682	-	-
Корректировка оценочных обязательств по предстоящей оплате отпусков	4	-	81	-
Прочие доходы и расходы	70	78		44
Итого	52 157	354 087	31 424	33 636

36. Учет договоров аренды у арендатора

В 2024г. 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 2024г.	за 2023г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	95	689
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	-	(399)

Информация о праве пользования активами, отраженными Организацией в составе основных средств и инвестиционной недвижимости, приведена в табличном пояснении 4.1 «Наличие и движение запасов» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

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 «КИП ХАУС» (ликвидировано 16.01.2025г.)	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «КС «Петербургская недвижимость» (в стадии ликвидации)	
ООО «Корпорация «Бирани» (ликвидировано 25.12.2024г.)	
ООО «Космос» (ликвидировано 26.12.2024г.)	
ООО «М.Проект» (ликвидировано 27.12.2024г.)	
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 "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество» (в стадии ликвидации)
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл 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 Суоми» (в стадии ликвидации)
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

		тыс. руб.	
	Название строки	За отчетный период (2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
4320	Платежи – всего	(12 318 948)	(3 254 300)
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(12 317 679)	(3 254 300)
4329	прочие выплаты, перечисления	(1 269)	
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(7 752 708)	(3 254 300)

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

Контрагенты		Сальдо на 01.01.2024 Дт, руб.	Сальдо на 01.01.2024 Кт, руб.	Обороты за 2024г., Дт	Обороты за 2024г., Кт	Сальдо на 31.12.2024 Дт, руб.	Сальдо на 31.12.2024 Кт, руб.
Договоры	Вид договора						
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО			670 000,00		609 000,00		1 279 000,00
1 от 10.01.2022	Договор на оказание услуг		300 000,00		600 000,00		900 000,00
б/н от 10.10.2023 (067С от 29.11.2019)	Договор на оказание услуг		10 000,00				10 000,00
Счет 35 от 16.09.2024	Договор на оказание услуг				9 000,00		9 000,00
уд2145/2022/ПС от 21.03.2022	Договор на оказание услуг		360 000,00				360 000,00
ИК Сэтл		19 700 000,00	19 728 871,21	171 900 000,00	171 972 173,45	17 600 000,00	17 701 044,66
00040001-ПАН1 от 18.11.2021	Договор ДДУ	3 800 000,00	3 800 000,00				
001001-ПАН2 от 21.10.2021	Договор ДДУ	3 800 000,00	3 800 000,00				
002001-ПАН3 от 11.10.2021	Договор ДДУ	3 600 000,00	3 600 000,00				
018001-ПАН4 от 11.09.2023	Договор ДДУ	4 250 000,00	4 250 000,00			4 250 000,00	4 250 000,00
020001-ПАН6.1 от 26.12.2023	Договор ДДУ			4 350 000,00	4 350 000,00	4 350 000,00	4 350 000,00
052001-ПАН7.10 от 09.07.2024	Договор ДДУ			4 750 000,00	4 750 000,00	4 750 000,00	4 750 000,00
1-38-ПАН1/Г/ЭР/СЭТЛ от 21.06.2024	Договор ДДУ			86 000 000,00	86 000 000,00		
114001-ПАН5 от 11.09.2023	Договор ДДУ	4 250 000,00	4 250 000,00			4 250 000,00	4 250 000,00
2-40-ПАН2/Г/ЭР/СЭТЛ от 21.06.2024	Договор ДДУ			70 320 000,00	70 320 000,00		

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

3-42- ПАНЗ/Г/ЭР/СЭТЛ от 21.06.2024	Договор ДДУ			6 480 000,00	6 480 000,00		
Агентский договор (ИК- Норд Сити СЗ)	С комиссионером (агентом) на закупку		28 871,21		72 173,45		101 044,66
Новый стиль Специализированный застройщик ООО					3 175,00		3 175,00
Счет 1 от 01.02.2024	Договор на оказание услуг				3 175,00		3 175,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО				6 509 221,00	6 659 221,00		150 000,00
06/23/164-ТС от 20.07.2023	Договор на оказание услуг				35 000,00		35 000,00
06/23/206-ТС от 06.08.2023	Договор на оказание услуг				105 000,00		105 000,00
06/24/105-ТС от 17.06.2024	Договор на оказание услуг			701 100,00	701 100,00		
06/24/106-ТС от 17.06.2024	Договор на оказание услуг			1 906 200,00	1 906 200,00		
06/24/194-ТС от 15.08.2024	Договор на оказание услуг				10 000,00		10 000,00
06/24/25-ТС от 01.02.2024	Договор на оказание услуг			2 404 164,00	2 404 164,00		
06/24/26-ТС от 01.02.2024	Договор на оказание услуг			808 584,00	808 584,00		
06/24/27-ТС от 01.02.2024	Договор на оказание услуг			230 286,00	230 286,00		
06/24/43-ТС от 06.03.2024	Договор на оказание услуг			175 000,00	175 000,00		
06/24/89-ТС от 22.05.2024	Договор на оказание услуг			91 287,00	91 287,00		
06/24/98-ТС от 03.06.2024	Договор на оказание услуг			192 600,00	192 600,00		
ПНПро ООО			50 000,00	325 000,00	300 000,00		25 000,00
ПНПро-228 от 01.07.2023	Договор на оказание услуг		50 000,00	325 000,00	300 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО			17 945 029,17	68 555 442,05	75 565 254,68		24 954 841,80
СГ-1000 от 01.04.2024	Договор на оказание услуг			33 750,00	33 750,00		
СГ-1210 от 01.11.2024	Договор на оказание услуг				173 160,00		173 160,00
СГ-220 от 20.02.2021	С комиссионером (агентом) на закупку		91 785,59	91 785,59			
СГ-424 от 01.01.2020	Договор на оказание услуг		16 000,00	30 574 000,00	30 574 000,00		16 000,00
СГ-527 от 17.05.2021	Договор на оказание услуг		20 000,00	240 000,00	228 000,00		8 000,00
СГ-682 от 01.07.2021	Договор на оказание услуг		17 817 243,58	23 165 906,46	28 506 344,68		23 157 681,80
СГ-683 от 01.09.2021	Договор на оказание услуг			14 450 000,00	16 050 000,00		1 600 000,00
Сэтл ООО			3 761 800 000,31	4 090 800 000,00	836 500 000,00		507 500 000,31
Сэ-131 от 29.01.2020	Договор займа полученный		3 442 800 000,31	4 090 800 000,00	836 500 000,00		188 500 000,31
Сэ-163 от 25.11.2020	Договор займа полученный		319 000 000,00				319 000 000,00
Сэтл Сити ООО			92 160,00				92 160,00
счет 85 от 27.04.2022	Договор на поставку		40 800,00				40 800,00
счет 86 от 21.04.2022	Договор на поставку		51 360,00				51 360,00
Сэтл Строй ООО		976 693 333,83	191 002 620,61	7 507 839 673,19	8 979 789 615,35	618 814 063,72	1 305 073 292,66
б/н от 01.03.2023	С комиссионером (агентом) на закупку		165 900,00	165 900,00			
ПА-АГ от 10.01.2022	С комиссионером (агентом) на закупку		144 631 218,32	172 333 613,03	215 873 188,91		188 170 794,20
ПА-АГ от 10.01.2022 Возмещение	С покупателем	3 203,24		1 050 887,14	195 282,56	858 807,82	
ПА38-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	246 549 802,43		1 792 838 332,39	2 717 928 699,27		678 540 564,45

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ПА38-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда	25 026 755,78		12 034 258,60	33 205 704,63	3 855 309,75	
ПА38-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		12 693 969,60	42 313 232,00	50 775 878,40		21 156 616,00
ПА38-ШК-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	469 338 708,62		328 639 980,93	514 743 579,02	283 235 110,53	
ПА38-ШК-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда	3 391 024,99		4 336 993,55		7 728 018,54	
ПА38-ШК-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		2 805 647,61	5 611 295,22	11 222 590,44		8 416 942,83
ПА4-ГП от 05.09.2023	Договор подряда	12 346 687,04		992 627 333,25	957 199 947,84	47 774 072,45	
ПА4-ГП от 05.09.2023 Возмещение	Договор подряда	40 927,81		3 351 844,39		3 392 772,20	
ПА4-ТЗ от 01.09.2023	Договор на оказание услуг технического заказчика		8 075 932,00	26 246 779,00	24 227 796,00		6 056 949,00
ПА40-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	85 256 680,15		363 406 262,02	637 851 796,76		189 188 854,59
ПА40-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда	8 233 939,49		1 774 805,98	9 739 151,17	269 594,30	
ПА40-ДОУ-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	56 967 901,75		349 331 301,65	479 299 288,17		73 000 084,77
ПА40-ДОУ-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда	592 577,14		1 535 415,50		2 127 992,64	
ПА40-ДОУ-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		2 946 471,44	2 004 780,60	3 341 301,00		4 282 991,84
ПА40-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		4 123 776,12	13 745 920,40	16 495 104,48		6 872 960,20
ПА42-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	52 774 479,64		190 238 203,68	280 912 006,75		37 899 323,43
ПА42-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда	8 012 117,47		2 444 103,58	9 920 764,88	535 456,17	
ПА42-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		1 216 938,81	4 056 462,70	4 867 755,24		2 028 231,35
ПА5-ГП от 05.09.2023	Договор подряда	8 158 528,28		1 049 615 984,85	931 427 649,92	126 346 863,21	
ПА5-ГП от 05.09.2023 Возмещение	Договор подряда			4 284 440,01		4 284 440,01	
ПА5-ТЗ от 01.09.2023	Договор на оказание услуг технического заказчика		14 108 060,00	45 851 195,00	42 324 180,00		10 581 045,00
ПА6-ГП от 01.02.2024	Договор подряда			1 735 869 222,25	1 618 102 204,45	117 767 017,80	
ПА6-ГП от 01.02.2024 Возмещение	Договор подряда			728 261,71		728 261,71	
ПА6-ТЗ от 09.01.2024	Договор на оказание услуг технического заказчика			131 574 222,00	175 432 296,00		43 858 074,00
ПА7-ГП от 18.06.2024	Договор подряда			182 871 193,05	162 966 361,46	19 904 831,59	
ПА7-ТЗ от 18.06.2024	Договор на оказание услуг технического заказчика			46 669 316,00	81 671 303,00		35 001 987,00
СпцНС-ССтр/11-10 от 11.10.2021	Договор на поставку			5 515,00		5 515,00	
Сстр-СпцНС/11-10 от 11.10.2021	Договор на поставку		188 836,71	192 773,71	3 937,00		
Счет 103 от 01.12.2023	Договор на поставку		10 430,00	10 430,00			

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Счет 114 от 01.06.2024	Договор на поставку			43 974,00	43 974,00		
счет 200 от 23.12.2022	Договор на поставку		19 600,00	19 600,00			
Счет 280 от 28.12.2024	Договор на поставку				17 874,00		17 874,00
Счет 33 от 22.02.2023	Договор на поставку		11 160,00	11 160,00			
счет 56 от 21.04.2022	Договор на поставку		4 680,00	4 680,00			
Сэтл Эстейт ООО 7718666520				728 640,00	728 640,00		
512 от 01.09.2020	Договор аренды			728 640,00	728 640,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО			157 731 679,63	455 078 391,88	696 889 785,41		399 543 073,16
Ц-2954 от 08.10.2021	Договор на оказание услуг		99 251 775,73	256 356 491,13	398 966 506,23		241 861 790,83
Ц-3702 от 01.06.2022	Договор на оказание услуг		58 479 903,90	198 596 460,75	297 797 839,18		157 681 282,33
Ц-6216 от 09.09.2024	Договор на оказание услуг			125 440,00	125 440,00		
Итого		996 393 333,83	4 149 020 360,93	12 301 736 368	10 769 006 864	636 414 063	2 256 321 587,59

38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора, главного бухгалтера.

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

			тыс. руб.
Виды вознаграждений		2024г.	2023г.
Краткосрочные вознаграждения		90	39

39. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

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

Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют на 31.12.2024г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

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

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



/Еременко И.А./

«10» марта 2025г.