

Бухгалтерская отчетность

за январь - март 2025 г.

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

по ОКПО	42317320
ИНН	7810781281
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2025 г.

Форма по ОКУД	Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
	31	03	2025
по ОКПО	42317320		
по ОКЕИ	384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	63 291	57 555	92 706
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		50 735	56 855	92 006
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		7 492	7 987	29 389
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		5 064	700	700

Инвестиционная недвижимость	1160	15 000	15 127	-
в том числе:				
Инвестиционная недвижимость		15 000	15 127	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
в том числе:				
Паи и акции		-	-	-
Долговые ценные бумаги		-	-	-
Предоставленные займы		-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	327 679	373 477	26 315
Прочие внеоборотные активы	1190	13 926	16 760	11 550
в том числе:				
Биологические активы		-	-	-
Расходы будущих периодов		13 926	16 760	11 550
Итого по разделу I	1100	419 896	462 919	130 571
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	9 685 710	10 210 494	9 968 100
в том числе:				
Готовая продукция		1 112 638	1 221 908	-
Долгосрочные затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		4 594 393	3 096 219	476 704
Краткосрочные затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		106 343	2 032 022	7 212 265
Основное производство		822 664	802 686	455 955
Земельные участки под строительство		3 049 672	3 049 672	1 793 787
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	18 578	39 560	76 592
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		-	-	64
НДС по приобретенным НМА		-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ		-	-	396
НДС по приобретенным услугам		18 578	39 560	76 132
НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
НДС при строительстве ОС		-	-	-
НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	17 090 413	14 250 567	14 439 345
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		36 864	4 906	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 250 650	1 204 011	2 005 426
Расчеты по налогам и сборам		-	22 523	4 326
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	6 463	-
Сальдо по ЕНС		28 659	13 067	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		52 704	26 647	48 299
Выполненные этапы по незавершенным работам		-	-	-
Долгосрочные расчеты с дольщиками		15 529 445	12 724 495	1 313 596
Краткосрочные расчеты с дольщиками		191 255	247 902	11 066 953
Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	10	-
Прочая дебиторская задолженность		836	543	745
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
в том числе:				

Депозитные счета		-	-	-
Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	69 346	1 214	264 323
в том числе:				
Касса		7	96	-
Расчетные счета		69 114	1 118	595
Валютные счета		-	-	-
Счет цифрового рубля		-	-	-
Аккредитивы		-	-	263 728
Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
Прочие специальные счета		-	-	-
Переводы в пути		225	-	-
Прочие оборотные активы	1260	1 487 275	1 469 749	1 122 733
в том числе:				
Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
Расходы будущих периодов		11 364	11 337	4 932
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		1 475 911	1 458 412	1 117 801
Итого по разделу II	1200	28 351 322	25 971 584	25 871 093
БАЛАНС	1600	28 771 218	26 434 502	26 001 664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 115 823	2 484 355	152 386
	Итого по разделу III	1300	3 115 923	2 484 455	152 486
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	6 779 010	5 174 403	12 925 842
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		6 100 685	4 666 903	9 164 042
	Долгосрочные займы		678 325	507 500	3 761 800
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	240 298	225 888	25 848
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	15 539 183	12 735 455	1 344 049
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		9 738	10 001	30 435
	Обязательства перед дольщиками		15 529 445	12 725 454	1 313 614
	Итого по разделу IV	1400	22 558 491	18 135 746	14 295 739
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	16 151	7 015	34 596
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		16 151	7 015	34 596
	Кредиторская задолженность	1520	2 931 364	2 813 499	435 482
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 841 443	2 118 769	418 562
	Расчеты с покупателями и заказчиками		598 582	370 502	-
	Расчеты по налогам и сборам		85 809	5 204	96
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		43 350	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	577
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		160	187	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда		288	313	225
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		361 732	318 524	16 020
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	48 198	92 766	188
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		237	246	188
	Резервы предстоящих расходов прочие		47 961	92 520	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	101 091	2 901 020	11 083 173
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		101 091	2 901 020	11 083 173
	Итого по разделу V	1500	3 096 804	5 814 300	11 553 439
	БАЛАНС	1700	28 771 218	26 434 502	26 001 664

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710002		
31	03	2025
42317320		
384		

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	1 184 761	231 262
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		938 850	231 262
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		245 911	-
	Себестоимость продаж	2120	(399 932)	(170 781)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(286 657)	(170 781)
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		(113 275)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	784 829	60 481
	Коммерческие расходы	2210	(19 203)	(9 702)
	Управленческие расходы	2220	(25 237)	(4 020)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	740 389	46 759
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 194	170
	в том числе:			
	Проценты по депозитам		2 153	170
	Проценты по договорам банковского счета		41	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	36 926	10 760
	в том числе:			
	Доходы от сдачи имущества в аренду		262	-
	Доходы, связанные с компенсацией затрат		28 529	10 724
	Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств		8 101	-
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		34	-
	Изменение предметов аренды		-	36
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(42 543)	(10 825)
	в том числе:			
	Расходы после сдачи объекта строительства		(9 387)	-
	Расходы, связанные с компенсацией затрат		(28 529)	(10 724)
	Затраты на строительные объекты, не давшие результата		(1 500)	-
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		(2 643)	-
	Расходы по гарантийным работам		(257)	-
	Прочие расходы		(101)	(101)
	Расходы от сдачи имущества в аренду		(126)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	736 966	46 864
	Налог на прибыль организаций	2410	(105 498)	(9 380)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(45 290)	(9 563)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(60 208)	183
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-

	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	631 468	37 484

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	631 468	37 484
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
Форма по ОКУД		
31	03	2025
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
42317320		
по ОКПО		
по ОКЕИ		
384		

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	37 484	37 484
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	189 870	189 870
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	2 484 355	2 484 355
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	2 484 355	2 484 355

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	631 468	631 468
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	3 115 823	3 115 923

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

28 апреля 2025 г.

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

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)			0710005		
31	03	2025			
по ОКПО			42317320		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	530 867	59 418
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	461 322	59 400
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступление по договорам ДДУ		-	-
	прочие поступления	4119	69 545	18
	Платежи - всего	4120	(2 069 546)	(1 714 922)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 763 686)	(1 459 592)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 286)	(2 431)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(28 033)	(97 634)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(18 215)
	налог на имущество		(3 305)	-
	земельный налог		(2 078)	(290)
	прочие платежи	4129	(270 158)	(136 760)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 538 679)	(1 655 504)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 204	170
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 204	170
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 204	170
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 604 607	1 544 504
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 604 607	1 544 504
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 604 607	1 544 504
	Сальдо денежных потоков за период	4400	68 132	(110 830)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 214	264 323
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	69 346	153 493
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.



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

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

Земельные участки	За январь - март 2025 г.	12 787	(4 800)	-	-	-	-	(495)	-	-	-	12 787	(5 295)
	г.												
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.												

4.3. Амортизация и износы

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
4. Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства -	-	-	-
Итого	-	-	-

	№ п/п	Наименование показателя
4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования		

Наименование показателя		На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда то не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего			-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего		15 000	15 127	-
в том числе:				
помещения		15 000	15 127	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего			-	-

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

4.3. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)								
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2025 г.	700	-	4 364	-	-	-	5 064
в том числе: Сооружение	За январь - март 2025 г.	700	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	700
Временное электроснабжение АТУ :38	За январь - март 2025 г.	-	-	4 364	-	-	-	4 364
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

5.2. Иное использование финансовых вложений

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы
6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	За январь - март 2025 г.	10 561 053	(358 545)	1 723 366	(2 568 025)	-	327 863	X	X	9 716 393
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
в том числе:	За январь - март 2025 г.	-	-	718	(718)	-	-	-	-	-
Сырье и материалы	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - март 2025 г.	1 227 759	(5 891)	3 112	(113 275)	-	894	-	-	1 117 635
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	(4 997)
Земельные участки под строительство	За январь - март 2025 г.	3 049 672	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - март 2025 г.	5 480 896	(352 655)	1 498 174	(2 252 648)	-	326 969	-	-	4 726 422
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	(25 686)
Основное производство	За январь - март 2025 г.	802 686	-	221 362	(201 384)	-	-	-	-	822 664
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	6 552 406	5 307 121	8 936 560
Земельные участки под застройку	2 761 211	2 761 211	1 656 532
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам (в соответствии с ФЗ "Об ипотеке" балансовая стоимость строящихся ЖК на земельных участках переданных в залог.)	3 736 581	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.)	54 614	43 384	-

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Итого	За январь - март 2025 г.	14 250 567	-	2 896 493	-	(56 647)	-	X	17 090 413	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)									
Наименование показателя	Период	На начало года	поступило				списано		На конец периода
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	17 909 858	4 408 598	-	(263)	-	-	22 318 193	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:									
кредиты	За январь - март 2025 г.	4 666 903	1 433 782	-	-	-	-	6 100 685	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	За январь - март 2025 г.	507 500	170 825	-	-	-	-	678 325	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	12 725 454	2 803 991	-	-	-	-	15 529 445	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
обязательства по аренде	За январь - март 2025 г.	10 001	-	-	(263)	-	-	9 738	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	5 721 534	404 039	-	(3 077 255)	-	-	3 048 318	
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:									

расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	2 118 769	-	-	(277 326)	-	-	1 841 443
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	За январь - март 2025 г.	370 502	228 080	-	-	-	-	598 582
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	За январь - март 2025 г.	7 015	9 136	-	-	-	-	16 151
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За январь - март 2025 г.	5 391	123 928	-	-	-	-	129 319
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - март 2025 г.	318 837	42 895	-	-	-	-	361 732
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - март 2025 г.	2 901 020	-	-	(2 799 929)	-	-	101 091
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	23 631 392	4 812 637	-	(3 077 518)	-	X	25 366 511
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	92 766	216	(44 784)	-	48 198
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	За январь - март 2025 г.	247	216	(225)	-	237
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство	За январь - март 2025 г.	92 520	-	(44 559)	-	47 961
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	8 853 497	7 411 549	10 503 069
в том числе:			
Экспроу-счета	8 487 639	6 863 716	9 718 597
Аккредитивы	365 858	267 024	784 472
Обеспечительный платеж	-	280 809	-
Выданные - всего	22 848 875	22 848 875	16 046 415
в том числе:			
Залог	22 848 875	22 848 875	16 046 415
Аккредитивы	-	-	263 728

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Материальные затраты	708	346
Затраты на оплату труда	2 249	8 533
Отчисления на социальные нужды	679	2 584
Амортизация	6 734	18 852
Прочие затраты	476 359	278 701
Итого по элементам	486 729	309 016
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(42 357)	(124 513)
Итого расходы по обычным видам деятельности	444 372	184 503

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 1 квартал 2025г.

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"

I. Общие сведения	2
1. Общая информация.....	2
2. Территориально обособленные подразделения	2
3. Основные виды деятельности.....	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	2
5. Информация о численности персонала.....	2
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности.....	3
6. Основа составления	3
7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	3
8. Основные средства, инвестиционная недвижимость и капитальные вложения	4
9. Прочие внеоборотные активы	6
10. Запасы	6
11. Расходы будущих периодов	8
12. Дебиторская задолженность	8
13. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	8
14. Уставный капитал	9
15. Кредиты и займы полученные	9
16. Оценочные обязательства	10
17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	11
18. Признание доходов	11
19. Признание расходов.....	12
20. Учет по договорам аренды.....	12
21. Изменения в учетной политике	13
III. Раскрытие существенных показателей	14
22. Основные средства, инвестиционная недвижимость	14
23. Запасы	14
24. Дебиторская задолженность	15
25. Капитал и резервы	15
26. Долгосрочные обязательства	16
27. Кредиты и займы.....	16
28. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств	18
29. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....	18
30. Налог на прибыль	19
31. Кредиторская задолженность	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.....	22
37. Информация о связанных сторонах	23
38. Вознаграждение основному управленческому персоналу	29
39. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства	29
40. Риски хозяйственной деятельности.....	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 31.03.2025г.

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 марта 2025г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

___3___ человек на 31.03.2025г;
___3___ человек на 31.12.2024г;

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 1 квартал 2025 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 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».

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).

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

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

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

17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

18. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

19. Признание расходов

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

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

В случае, если Организация создана в качестве специализированного застройщика только для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (прочего объекта недвижимого имущества) управленческие расходы (зарплата платя 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 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н в учетной политике на 2025 год были:

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

III. Раскрытие существенных показателей

22. Основные средства, инвестиционная недвижимость

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

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

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

23. Запасы

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

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».
- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.
- затраты застройщика по строительству объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Организацией для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам по подстроке «Основное производство».

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

на 31 марта 2025 года 1 205 650 тыс. руб.

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

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

24. Дебиторская задолженность

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

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 марта 2025г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

26. Долгосрочные обязательства

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

В составе показателя строки 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена 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 марта 2025 г. 15 529 445 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 12 725 454 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 марта 2025 г. 9 738 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 г. 10 001 тыс. руб.

27. Кредиты и займы

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
1 кв. 2025 г.	1 433 782	170 825
1 кв. 2024 г.	1 247 404	297 100

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
1 кв. 2025 г.	-	-
1 кв. 2024 г.	-	-

тыс. руб.

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

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:	
			на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Кредиторы:				

тыс. руб.

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

ПАО «Сбербанк»	руб.	31 03 2027	787 177	694 347
ПАО «Сбербанк»	руб.	30 06 2027	1 015 730	824 881
ПАО «Сбербанк»	руб.	30.06.2027	2 988 235	2 291 895
ПАО «Сбербанк»	руб.	31.12.2027	1 309 543	855 780
Итого:	X	X	6 100 685	4 666 903
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-
Займодавцы:				
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	359 325	188 500
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	319 000	319 000
Итого:	X	X	678 325	507 500
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 1 квартал 2025г. в сумме 37 168 тыс. руб.

- за 1 квартал 2024г. в сумме 94 292 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 марта 2025 г. 16 151 тыс. руб.

- на 31 декабря 2024 г. 7 015 тыс. руб.

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

Наименование кредитной организации / займодавца	№ и дата, договора	тыс. руб.	
		Сумма недополученных заемных средств на 31.03.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NQY от 12.10.2023	442 494	535 325
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NZ2 от 12.10.2023	1 154 606	1 345 455
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00T4V от 20.02.2024	6 194 215	6 890 555
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00XPY от 13.06.2024	1 307 541	2 144 220
ООО «Сэтл»	Дог. № Сэ-131 от 29.01.2020г.	4 426 903	4 597 728
Итого	X	13 525 759	15 513 283

28. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

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

Показатели	тыс. руб.	
	1 кв.2025 год	1 кв.2024 год
Размещено на депозитных счетах	2 760 500	318 500
Возвращено с депозитных счетов	2 760 500	318 500
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	2 153	170

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

По строке «Финансовые вложения»:

- на 31.03.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;

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

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.03.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;

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

29. Информация, связанная с полученными обеспечениями

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

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

В 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 31.03.2025г. в обеспечение обязательств по кредитным договорам Организацией переданы следующие строящиеся объекты, залоговая стоимость которых в договоре залога не определена:

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

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

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

30. Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		1 кв.2025г.	1 кв.2024г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	736 966	46 864
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	736 966	46 864
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(184 242)	(9 373)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25, 20% (п.1.1 * 25,20%)	(184 242)	(9 373)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	78 744	(7)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(105 498)	(9 380)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	60 208	183
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	60 208	183
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	(45 290)	(9 563)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

31. Кредиторская задолженность

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

32. Прочие обязательства

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

В составе статьи 1550 «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 марта 2025г. 101 091 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024г. 2 901 020 тыс. руб.

33. Расходы по обычным видам деятельности

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

34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.03.2025г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. за 1 кв.2025г.		С начала строительства	в т.ч. за 1 кв.2025г.
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль) Очередь 1, (:38), Корпус 1.1	132 511		4 549	122 928	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль) Очередь 1, (:38), Корпус 1.2	166 292		1 443	154 261	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль) Очередь 1, (:38), Корпус 1.3	479 150		8 543	444 123	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный	312 117		4 652	220 737	

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Ансамбль») Очередь 2, (:40), Корпус 2					
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 4, (:45), Корпус 4	142 383	6 312	142 383	98 998	4 389
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 5, (:46), Корпус 5	220 304	17 992	220 303	153 175	12 509
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.1	175 145	22 232	175 145	116 841	14 831
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.2	57 378	1 872	57 378	36 741	1 199
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.3	207 980	19 846	207 980	144 607	13 799
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.4	38 658	9 954	38 658	26 879	6 921
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.5	105 383	8 916	105 383	73 272	6 199
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.6	46 895	5 341	46 895	32 606	3 714
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.7	39 305	4 066	39 304	26 885	2 781
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.10	45 605	30 778	45 606	33 090	22 332
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.11	61 755	33 048	61 755	44 806	23 978
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.12	32 911	3 721	32 911	23 879	2 700
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.13	97 728	34 525	97 728	70 907	25 050
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.7	42 454	20 674	42 454	30 803	15 000

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.8	85 565	16 856	85 565	62 082	12 230
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.9	57 276	31 748	57 276	41 556	23 034
Итого	2 641 457	267 881	1 475 911	2 019 450	190 666

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

Раскрыта в отчете о финансовых операциях за 1 квартал 2025г.

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 1 квартал 2025г.	за 1 квартал 2024г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	87	274
Сумма расходов, относящаяся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	-	-
Затраты, понесенные арендатором за отчетный период в связи с улучшениями предмета аренды	-	-
Сумма потенциальных денежных потоков, перечисленных арендодателю за отчетный период, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	-	-
Затраты арендатора, понесенные арендатором за отчетный период в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	-	-
В результате изменений условий договора арендатором была пересмотрена фактическая стоимость и обязательства по аренде за отчетный период, в результате которых:		
* увеличена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-	-
* уменьшена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-	-

Информация о праве пользования активами, отраженными Организацией в составе основных средств и инвестиционной недвижимости, приведена в табличном пояснении 4.2

«Наличие и движение прав пользования активами» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

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

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

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

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

тыс. руб.					
	Название строки	За отчетный период (1 кв. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За отчетный период (1 кв. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4	5	6
4310	Поступления – всего	1 604 607	170 825	1 544 504	297 100
4311	Получение кредитов и займов	1 604 607	170 825	1 544 504	297 100
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	1 604 607	170 825	1 544 504	297 100
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	68 132	170 825	(110 830)	297 100

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

за 1 квартал 2025г.

руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025г.		Обороты за 1 квартал 2025г.		Сальдо на 31.03.2025г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО		1 279 000,00	360 000,00			919 000,00
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		19 000,00	360 000,00		341 000,00	
		900 000,00				900 000,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с заказчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)		360 000,00				360 000,00
Гарант ООО 7810784275	372 904,19		453 760,53		826 664,72	
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-принципал)	372 904,19		453 760,53		826 664,72	
ИК Сэтл		101 044,66		94 275,66		195 320,32
		101 044,66		94 275,66		195 320,32
Новый стиль Специализированный застройщик ООО		3 175,00				3 175,00
		3 175,00				3 175,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		150 000,00		52 500,00		202 500,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		35 000,00				35 000,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		105 000,00		52 500,00		157 500,00

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		10 000,00				10 000,00
ПНПро ООО		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	75 000,00	75 000,00		25 000,00
Ринова ООО				491 296,39		491 296,39
Сэтл Групп ООО				491 296,39		491 296,39
		24 954 841,80	12 287 640,00	12 613 480,00		25 280 681,80
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)			45 000,00	45 000,00		
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		16 000,00	8 302 000,00	9 602 000,00		1 316 000,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		181 160,00	740 640,00	566 480,00		7 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		24 757 681,80	3 200 000,00	2 400 000,00		23 957 681,80
Сэтл ООО		507 500 000,31		170 824 743,60		678 324 743,91
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		188 500 000,31		170 824 743,60		359 324 743,91
Заём беспроцентный (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		319 000 000,00				319 000 000,00
Сэтл Сити ООО		92 160,00	92 160,00			
		92 160,00	92 160,00			
Сэтл Строй ООО		686 259 228,94	2 384 840 135,89	2 458 316 407,03		759 735 500,08
	23 762 779,14		19 090 895,40	636 856,80	42 216 817,74	
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		695 393 716,71	263 000 000,00	26 957 598,81		459 351 315,52
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)	5 515,00				5 515,00	
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		188 170 794,20		20 711 427,30		208 882 221,50
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	291 887 953,46		1 633 082 419,31	1 799 203 641,70	125 766 731,07	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)		15 097 155,41	409 170 753,18	529 876 128,55		135 802 530,78
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		43 858 074,00	43 858 074,00	43 858 074,00		43 858 074,00

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

Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		59 395 736,22	16 637 994,00	37 072 679,87		79 830 422,09
Сэтл Тех ООО		12 475,00	305 391,10	353 175,60		60 259,50
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		12 475,00	305 391,10	353 175,60		60 259,50
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			223 560,00	223 560,00		
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			223 560,00	223 560,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		399 543 073,16	157 355 517,11	153 972 367,07		396 159 923,12
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		241 861 790,83	82 358 069,83	92 487 565,01		251 991 286,01
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		157 681 282,33	74 997 447,28	61 484 802,06		144 168 637,11
Итого		1 619 547 094,68	2 555 993 164,63	2 797 016 805,35		1 860 570 735,40

за I квартал 2024г.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за I квартал 2024		Сальдо на 31.12.2024	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО		670 000,00		150 000,00		820 000,00
		10 000,00				10 000,00
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		300 000,00		150 000,00		450 000,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с заказчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)		360 000,00				360 000,00
Гарант ООО 7810784275			150 153,10		150 153,10	
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-принципал)			150 153,10		150 153,10	
ИК Сэтл		28 871,21	4 350 000,00	4 361 605,81		40 477,02
		28 871,21	4 350 000,00	4 361 605,81		40 477,02
Петербургская Недвижимость КБ ООО				105 000,00		105 000,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)				105 000,00		105 000,00
ПНПро ООО		50 000,00	100 000,00	75 000,00		25 000,00

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

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

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

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

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

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

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

41. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



/Еременко И.А./

«28» апреля 2025г.