

Бухгалтерская отчетность за январь - июнь 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

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

42317320
7810781281
12300
16

Адрес в пределах места нахождения
197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 512

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 30 июня 2025 г.

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

Коды		
0710001		
30	06	2025
42317320		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	71 265	57 555	92 706
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		44 616	56 855	92 006
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		6 997	7 987	29 389
	Иные незавершенные капитальные вложения		19 652	700	700
	Инвестиционная недвижимость	1160	14 874	15 127	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		14 874	15 127	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				

	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Вклады по договору простого товарищества		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	17 243	373 477	26 315
	Прочие внеоборотные активы	1190	31 973	16 760	11 550
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		31 973	16 760	11 550
	Итого по разделу I	1100	135 355	462 919	130 571
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	12 480 109	10 210 494	9 968 100
	в том числе:				
	Долгосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		6 558 362	3 096 219	476 704
	Краткосрочные Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам		30 541	2 032 022	7 212 265
	Товары		-	-	-
	Готовая продукция		1 055 646	1 221 908	-
	Основное производство		1 022 863	802 686	455 955
	Приобретение земельных участков под строительство		3 812 697	3 049 672	1 793 787
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	32 060	39 560	76 592
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	64
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		20	-	396
	НДС по приобретенным услугам		32 040	39 560	76 132
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	22 762 714	14 250 567	14 439 345
	в том числе:				
	Долгосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	-	-
	Долгосрочные Расчеты с долежниками		19 780 328	12 724 495	1 313 596
	Краткосрочные Задолженность по причитающимся к получению процентам и дивидендам		-	10	-
	Краткосрочные Расчеты с долежниками		191 553	247 902	11 066 953
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 656 582	1 204 011	2 005 426
	Расчеты с покупателями и заказчиками		49 873	4 906	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		70 229	26 647	48 299
	Расчеты по налогам и сборам		-	22 523	4 326
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	6 463	-
	Сальдо по ЕНС		11 804	13 067	-
	Прочая дебиторская задолженность		2 345	543	745
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 055 106	1 214	264 323
	в том числе:				
	Касса		27	96	-

	Расчетные счета		8 679	1 118	595
	Валютные счета		-	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		1 046 400	-	263 728
	Прочие оборотные активы	1260	1 836 740	1 469 749	1 122 733
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		19 458	11 337	4 932
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка		1 817 282	1 458 412	1 117 801
	Итого по разделу II	1200	38 166 729	25 971 584	25 871 093
	БАЛАНС	1600	38 302 084	26 434 502	26 001 664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	2 508 721	2 484 355	152 386
	Итого по разделу III	1300	2 508 821	2 484 455	152 486
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	12 327 365	5 174 403	12 925 842
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		10 688 040	4 666 903	9 164 042
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	-	-
	Долгосрочные займы		1 639 325	507 500	3 761 800
	Отложенные налоговые обязательства	1420	26 956	225 888	25 848
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	19 790 145	12 735 455	1 344 049
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		9 816	10 001	30 435
	Обязательства перед дольщиками		19 780 329	12 725 454	1 313 614
	Итого по разделу IV	1400	32 144 466	18 135 746	14 295 739
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	62 006	7 015	34 596
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам		50 068	7 015	34 596
	Краткосрочная часть долгосрочных займов		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		11 938	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 575 366	2 813 499	435 482
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 109 700	2 118 769	418 562
	Расчеты с покупателями и заказчиками		378 402	370 502	-
	Расчеты по налогам и сборам		690 599	5 204	96
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		8 946	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	577
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		201	187	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда		378	313	225
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-

Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		387 140	318 524	16 020
Обязательство по аренде	1520	-	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	86	92 766	188
в том числе:				
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		86	246	188
Резервы предстоящих расходов		-	92 520	-
Прочие краткосрочные обязательства	1550	11 339	2 901 020	11 083 173
в том числе:				
Обязательства перед дольщиками		11 339	2 901 020	11 083 173
Итого по разделу У	1500	3 648 798	5 814 301	11 553 439
БАЛАНС	1700	38 302 084	26 434 502	26 001 664

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2025



Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
42317320		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	1 697 785	690 526
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		1 311 900	690 526
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		385 885	-
	Себестоимость продаж	2120	(788 980)	(493 117)
	в том числе:			
	Оказание услуг заказчика - застройщика		(952 018)	(493 117)
	Реализация построенных объектов недвижимости (жилой и коммерческой)		(182 788)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	908 805	197 409
	Коммерческие расходы	2210	(31 371)	(9 702)
	Управленческие расходы	2220	(51 172)	(11 396)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	826 262	176 311
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 633	181
	в том числе:			
	Проценты по депозитам		2 569	170
	Проценты по договорам банковского счета		64	11
	Проценты к уплате	2330	(28)	(17 210)
	в том числе:			
	Процентные расходы по аренде		(28)	(63)
	Проценты по кредитам, начисленные в пределах сумм, признаваемых расходами в целях налогообложения		-	(17 147)
	Прочие доходы	2340	278 093	19 002
	в том числе:			
	Доходы от сдачи имущества в аренду		627	-
	Доходы, связанные с компенсацией затрат		52 108	18 960
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		204	-
	Прибыль прошлых лет, по которой представлен перерасчет налоговых обяз-в за предыдущие налог. периоды		198 000	-
	Списание (уменьшение) иных оценочных обязательств		27 154	-
	Прочие доходы		-	42
	Прочие расходы	2350	(185 009)	(20 425)
	в том числе:			
	Расходы после сдачи объекта строительства		(10 211)	-
	Расходы, связанные с компенсацией затрат		(52 050)	(18 960)
	Затраты на строительные объекты, не давшие результата		(1 500)	(1 033)
	Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		(3 765)	-
	Расходы по гарантийным работам		(974)	-
	Прочие расходы		(203)	(23)
	Расходы на ликвидацию и иные расходы, связанные со списанием основных средств		-	(409)

	Прибыль прошлых лет, по которой представлен перерасчет налоговых обяз-в за предыдущие налог. периоды		(116 306)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	921 951	157 859
	Налог на прибыль организаций	2410	(897 586)	(31 809)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(740 284)	(32 255)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(157 302)	446
	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	24 365	126 050

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 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	24 365	126 050
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
Форма по ОКУД	30	06
Отчетная дата (число, месяц, год)	2025	
по ОКПО	42317320	
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 дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	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 - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	126 051	126 051
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	278 436	278 536
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	2 484 355	2 484 455
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	2 484 355	2 484 455

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	24 366	24 366
	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 30 июня 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	2 508 721	2 508 821

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

28 июля 2025 г.



Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
42317320		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	778 453	80 400
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	666 727	67 000
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступление по договорам ДДУ		27 834	-
	прочие поступления	4119	83 892	13 400
	Платежи - всего	4120	(6 880 166)	(3 312 256)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(6 508 155)	(3 070 454)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(5 903)	(10 503)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(123 158)	(204 592)
	налога на прибыль организаций	4124	(101 986)	(19 125)
	налог на имущество		(3 305)	-
	земельный налог		(2 078)	(1 190)
	прочие платежи	4129	(135 581)	(6 392)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 101 713)	(3 231 856)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 643	175
	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	2 643	175
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(78)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(78)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 643	97
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	7 152 962	3 903 706
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	7 152 962	3 903 706
	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 - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(431 700)
	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	-	(431 700)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 152 962	3 472 006
	Сальдо денежных потоков за период	4400	1 053 892	240 247
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 214	264 323
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 055 106	504 570
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года	поступило	справно первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - июнь 2023 г.								
	За январь - июнь 2024 г.								

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года	поступило	справно первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июнь 2023 г.								
	За январь - июнь 2024 г.								

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		Фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	справно стоимость	принято к учету в качестве нематериальных активов	Фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода			
		На начало года		статья			первоначальная стоимость		на конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная стоимость (пересчитанная)	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная стоимость (пересчитанная)	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	73 329	(16 454)	-	-	-	-	(12 239)	-	73 329
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - июнь 2025 г.	72 913	(16 059)	-	-	-	-	(12 239)	-	72 913
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основные оборудование	За январь - июнь 2025 г.	396	(396)	-	-	-	-	-	-	396
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июнь 2025 г.	15 211	(84)	-	-	-	-	(253)	-	15 211
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За январь - июнь 2025 г.	15 211	(84)	-	-	-	-	(253)	-	15 211
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода			
		На начало года		статья			первоначальная стоимость		на конец периода	
		фактическая стоимость (пересчитанная)	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересчета фактической стоимости)	списано (с учетом пересчета фактической стоимости)	накопленные амортизация и обесценение	фактическая стоимость (пересчитанная)	накопленные амортизация и обесценение	фактическая стоимость (пересчитанная)	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	12 787	(4 800)	-	-	(950)	-	12 787	-	(5 750)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За январь - июнь 2025 г.	12 787	(4 800)	-	-	(950)	-	12 787	-	(5 750)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

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

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 стоимостью/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж), - 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	фактическая себестоимость (679 274)	резерв под обесценение	списано	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	изменения фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	10 551 053	(359 546)	2 610 749	(679 274)	346 126		X	X	12 492 528	(12 419)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - июнь 2025 г.	-	-	850	(850)	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - июнь 2025 г.	1 227 799	(5 861)	14 739	(132 788)	1 787	-	-	-	1 059 750	(4 104)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	За январь - июнь 2025 г.	3 049 672	-	763 025	-	-	-	-	-	3 812 697	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	За январь - июнь 2025 г.	5 480 896	(352 636)	1 611 953	(495 636)	344 339	-	-	-	6 597 218	(8 315)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство	За январь - июнь 2025 г.	802 686	-	220 177	-	-	-	-	-	1 022 863	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2023 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	8 684 490	5 307 121	8 936 560
в том числе:			
Земельные участки под застройку	3 173 357	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.)	5 454 169	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.)	56 934	43 384	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном счётном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	списано		переклассифици- ровано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
							на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	12 724 495	-	7 055 833	-	-	-	-	-	19 780 328	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчёты с долевыми	За январь - июнь 2025 г.	12 724 495	-	7 055 833	-	-	-	-	-	19 780 328	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 526 072	-	1 512 663	(56 349)	-	-	-	-	2 982 386	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчёты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	4 906	-	44 967	-	-	-	-	-	49 873	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	За январь - июнь 2025 г.	1 204 011	-	1 452 571	-	-	-	-	-	2 656 582	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	69 253	-	15 125	-	-	-	-	-	84 378	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчёты с долевыми	За январь - июнь 2025 г.	247 902	-	-	(56 349)	-	-	-	-	191 553	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Итого	За январь - июнь 2025 г.	14 250 567	-	8 568 495	-	(56 349)	-	X	22 762 714	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 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)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	17 909 858	14 207 837	-	(185)	-	-	32 117 510
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	За январь - июнь 2025 г.	4 666 903	6 021 137	-	-	-	-	10 688 040
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За январь - июнь 2025 г.	507 500	1 131 825	-	-	-	-	1 639 325
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	12 725 454	7 054 875	-	-	-	-	19 780 329
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства по аренде	За январь - июнь 2025 г.	10 001	-	-	(185)	-	-	9 816
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	5 721 534	825 927	-	(2 898 750)	-	-	3 648 711
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								

расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	2 118 769	-	-	(9 069)	-	-	2 109 700
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	За январь - июнь 2025 г.	370 502	7 900	-	-	-	-	378 402
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	За январь - июнь 2025 г.	7 015	43 053	-	-	-	-	50 068
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	5 391	694 355	-	-	-	-	699 746
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За январь - июнь 2025 г.	318 837	68 681	-	-	-	-	387 518
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед дольщиками	За январь - июнь 2025 г.	2 901 020	-	-	(2 889 681)	-	-	11 339
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
проценты по долгосрочным займам	За январь - июнь 2025 г.	-	11 938	-	-	-	-	11 938
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	23 631 392	15 033 764	-	(2 889 935)	-	X	35 766 221
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 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 - июнь 2025 г.	92 766	418	(93 099)	-	86
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	За январь - июнь 2025 г.	247	418	(579)	-	86
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Оценочное обязательство на ожидаемые и предвидимые расходы на строительство	За январь - июнь 2025 г.	92 520	-	(92 520)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	10 724 145	7 411 549	10 503 069
в том числе:			
Экспроу-счета	10 522 162	6 863 716	9 718 597
Аккредитивы	201 983	267 024	784 472
Обеспечительный платех	-	280 809	-
Выданные - всего	40 501 369	22 848 875	16 046 415
в том числе:			
Залог	40 501 369	22 848 875	16 046 415
Аккредитивы	-	-	263 728

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	840	346
Затраты на оплату труда	4 320	8 533
Отчисления на социальные нужды	1 303	2 584
Амортизация	13 467	18 852
Прочие затраты	1 044 733	775 929
Итого по элементам	1 064 663	806 244
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	(193 140)	(292 029)
незавершенного производства, готовой продукции		
Итого расходы по обычным видам деятельности	871 523	514 215

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

28 июля 2025 г.



**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 1 полугодие 2025г.**

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"

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

I. Общие сведения

1. Общая информация

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

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 30.06.2025г.

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

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

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

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

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Еременко Илья Анатольевич.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

___3___ человек на 30.06.2025г;
___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 полугодие 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).

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

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

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

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

14. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

15. Кредиты и займы полученные

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

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (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 займодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

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

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

16. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

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

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

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

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

17. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

Информация о постоянных и временных разнизах 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) денежными средствами, определяется по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

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

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

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство 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 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 30 июня 2025 года 2 656 582 тыс. руб.

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

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

24. Дебиторская задолженность

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

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 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 30 июня 2025 г. 19 780 329 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 30 июня 2025 г. 9 816 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
I полугодие 2025 г.	6 021 137	1 131 825
I полугодие 2024 г.	3 903 706	568 300

тыс. руб.

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

Период погашения	Кредиты	Займы
I полугодие 2025 г.	-	-
I полугодие 2024 г.	-	1 000 000

тыс. руб.

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

начисленных процентов) по состоянию на отчетную дату представлена ниже:				тыс. руб
Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:	
			на 30.06.25г.	на 31.12.24г.
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	919 094	694 347
ПАО «Сбербанк»	руб.	30.06.2027	1 371 626	824 881
ПАО «Сбербанк»	руб.	30.06.2027	4 265 000	2 291 895
ПАО «Сбербанк»	руб.	31.12.2027	2 288 180	855 780
ПАО «Сбербанк»	руб.		547 424	-
ПАО «Сбербанк»	руб.		1 296 717	-
Итого:	Х	Х	10 688 040	4 666 903
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-
Займодавцы:				
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	620 325	188 500
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	319 000	319 000
ООО «Сэтл Групп»	руб.	11.03.2030	700 000	-
Итого:	Х	Х	1 639 325	507 500
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-

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

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

- за 1 полугодие 2025г. в сумме 178 149 тыс. руб.
- за 1 полугодие 2024г. в сумме 187 369 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 30 июня 2025 г. 62 007 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	Сумма недополученных заемных средств на 30.06.2025г.	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2024г.
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NQY от 12.10.2023	310 578	535 325
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NZ2 от 12.10.2023	798 711	1 345 455
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00T4V от 20.02.2024	4 917 450	6 890 555
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00XPY от 13.06.2024	211 820	2 144 220

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

ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B017KD от 02.04.2025	1 377 576	-
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B019ES от 29.04.2025	12 032 318	-
ООО «Сэтл»	Дог. № Сэ-131 от 29.01.2020г.	4 379 675	4 597 728
Итого	X	25 028 128	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 пол.2025 год	1 пол.2024 год
Размещено на депозитных счетах	3 529 500	318 500
Возвращено с депозитных счетов	3 529 500	318 500
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	2 569	170

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

По строке «Финансовые вложения»:

- на 30.06.2025г. в сумме 0 тыс. руб.;
- на 31.12.2024г. в сумме 0 тыс. руб.;

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 30.06.2025г. 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 30.06.2025г. 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)

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

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 полугодие 2025 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		1 кв.2025г.	1 кв.2024г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	921 952	157 859
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 25, 20%	921 952	157 859
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(230 488)	(31 572)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 25, 20% (п.1.1 * 25,20%)	(230 488)	(31 572)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(667 098)	(237)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(897 586)	(31 809)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	157 302	(446)
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	157 302	(446)
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-

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

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	(740 284)	(32 255)
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 30 июня 2025г. 11 339 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:

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 30.06.2025г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. за 1 пол.2025г.		С начала строительства	в т.ч. за 1 пол.2025г.

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 1, (:38), Корпус 1.1	132 511			122 928	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.2	166 292			154 261	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.3	479 150			444 123	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 2, (:40), Корпус 2	312 117			220 737	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 3, (:42), Корпус 3	94 662			60 274	
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 4, (:45), Корпус 4	148 982	12 911	148 981	103 585	8 976
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 5, (:46), Корпус 5	228 221	25 909	228 221	158 680	18 014
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.1	200 208	47 295	200 208	133 561	31 551
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.2	59 504	3 998	59 504	38 048	2 506
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.3	238 037	49 903	238 037	165 505	34 697
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.4	44 067	15 363	44 067	30 640	10 682
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.5	117 828	21 361	117 828	81 925	14 852
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.6	51 044	9 490	51 044	35 491	6 599
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 6, (:33), Корпус 6.7	42 879	7 640	42 879	29 330	5 226
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный	59 751	44 924	59 751	43 353	32 595

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

Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.10					
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.11	75 543	46 836	75543	54 810	33 982
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.12	48 298	19 108	48 298	35 043	13 864
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.13	111 042	47 839	111 042	80 567	34 710
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.7	61 818	40 038	61 818	44 853	29 050
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.8	92 345	23 636	92 345	67 001	17 149
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 7, (:21), Корпус 7.9	65 828	40 300	65 828	47 762	29 240
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.1	27 423	27 423	27 423	27 423	27 423
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.2	93 813	93 813	93 813	93 813	93 813
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.4	10 879	10 879	10 879	10 879	10 879
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.5	14 719	14 719	14 719	14 719	14 719
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 8, (:21), Корпус 8.6	25 054	25 054	25 054	25 054	25 054
Итого	3 002 015	628 439	1 817 282	2 324 365	495 581

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

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

36. Учет договоров аренды у арендатора

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

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

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

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

Показатели	Сумма, тыс. руб.	
	за 1 полугодие 2025г.	за 1 полугодие 2024г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	169	450
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 "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

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 шоссе 13»
ООО «Морити»
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 «Риннова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «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 "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 год

ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»
ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1079847115017)
ООО «Сэтл Эстейт» (ОГРН 1077760365231)
ООО «УК «Центр управления промышленными активами»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «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 (пол. 2025г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу	За отчетный период (пол. 2024г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4	5	6
4310	Поступления – всего	7 152 962	431 825	3 903 706	-

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

4311	Получение кредитов и займов	7 152 962	431 825	3 903 706	-
4320	Платежи - всего			(431 700)	(431 700)
4323	В связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов			(431 700)	(431 700)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	7 152 962	431 825	3 472 006	(431 700)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	1 053 892	431 825	240 247	(431 700)

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

за 1 полугодие 2025г. руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025г.		Обороты за 1 полугодие 2025г.		Сальдо на 30.06.2025г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО		1 279 000,00	360 000,00			919 000,00
		19 000,00	360 000,00		341 000,00	
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		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		1 576 431,37	1 653 329,44	296 006,12	
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-принципал)	372 904,19		1 576 431,37	1 653 329,44	296 006,12	
ИК Сэтл		101 044,66	4 950 000,00	5 249 594,92		400 639,58
		101 044,66	4 950 000,00	5 249 594,92		400 639,58
Новый стиль Специализированный застройщик ООО		3 175,00				3 175,00
		3 175,00				3 175,00
Петербургская Недвижимость КБ ООО		150 000,00	459 750,00	493 500,00		183 750,00
Прочие услуги (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		35 000,00	35 000,00	42 000,00		42 000,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		105 000,00	414 750,00	451 500,00		141 750,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		10 000,00	10 000,00			
ПНПро ООО		25 000,00	150 000,00	150 000,00		25 000,00

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		25 000,00	150 000,00	150 000,00		25 000,00
Ринова ООО				491 296,39		491 296,39
				491 296,39		491 296,39
Сэтл Групп ООО		24 954 841,80	56 291 640,55	798 261 906,70		766 925 107,95
			28 174 520,55	40 112 876,71		11 938 356,16
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)				700 000 000,00		700 000 000,00
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	21 154 000,00	21 154 000,00		16 000,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		181 160,00	1 318 120,00	1 141 960,00		5 000,00
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		24 757 681,80	5 600 000,00	35 808 069,99		54 965 751,79
Сэтл ООО		507 000,31		431 824 743,60		939 324 743,91
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		188 000,31		431 824 743,60		620 324 743,91
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	7 156 266 875,50	5 675 294 450,79	794 713 195,77	
	23 762 779,14		38 198 476,70	636 856,80	61 324 399,04	
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		695 393 716,71	1 080 159 418,62	164 534 022,66	220 231 679,25	
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)	5 515,00				5 515,00	
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		188 170 794,20	172 882 448,77	257 388 135,20		272 676 480,63

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

Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	291 887 953,46		3 998 052 071,03	3 460 839 919,93	829 100 104,56	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)		15 097 155,41	1 717 120 274,72	1 563 965 163,56	138 057 955,75	
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		43 858 074,00	87 716 148,00	154 596 285,44		110 738 211,44
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		59 395 736,22	62 138 037,66	73 334 067,20		70 591 765,76
Сэтл Тех ООО		12 475,00	543 247,60	701 206,60		170 434,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		12 475,00	543 247,60	701 206,60		170 434,00
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			447 120,00	447 120,00		
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			447 120,00	447 120,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		399 543 073,16	340 254 477,72	334 393 102,35		393 681 697,79
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		241 861 790,83	182 903 081,01	187 834 262,13		246 792 971,95
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		157 681 282,33	157 351 396,71	146 558 840,22		146 888 725,84
Итого		1 619 547 094,68	7 561 391 702,74	7 248 960 250,79		1 307 115 642,73

за I полугодие 2024г. руб.

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2024г.		Обороты за I полугодие 2024г.		Сальдо на 30.06.2024г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО		670 000,00		300 000,00		970 000,00
		10 000,00				10 000,00
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)		300 000,00		300 000,00		600 000,00
Разработка ПИР (ПСД, инженерные изыскания), договор с заказчиком (юридическое лицо Холдинга-подрядчик)		360 000,00				360 000,00
Гарант ООО 7810784275			300 306,20	300 306,20		

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

Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-принципал)			300 306,20	300 306,20		
ИК Сэтл		28 871,21	42 750 000,00	42 766 645,89		45 517,10
		28 871,21	42 750 000,00	42 766 645,89		45 517,10
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	175 000,00	150 000,00		25 000,00
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		50 000,00	175 000,00	150 000,00		25 000,00
Сэтл Групп ООО		17 945 029,17	38 163 702,75	48 914 094,68		28 695 421,10
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		91 785,59	91 785,59			
Получение прав на использование ПО и прочие объекты авторских прав (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)				33 750,00		33 750,00
Получение прав на средства индивидуализации юр лиц, товаров, работ, товарные знаки (юридическое лицо Холдинга-лицензиат, сублицензиат)		16 000,00	12 670 000,00	12 670 000,00		16 000,00
Услуги в сфере информационных технологий (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		20 000,00	187 000,00	154 000,00	13 000,00	
Услуги по получению кредита, рефинансированию (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		17 817 243,58	25 214 917,16	36 056 344,68		28 658 671,10
Сэтл ООО		3 761 800 000,31	1 000 000 000,00	568 300 000,00		3 330 100 000,31
Заём (юридическое лицо Холдинга-заёмщик)		3 442 800 000,31	1 000 000 000,00	568 300 000,00		3 011 100 000,31
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	785 690 713,22		3 163 579 500,37	3 429 870 836,51	519 399 377,08	

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за I квартал 2025 год

	45 254 675,92		18 960 471,15	43 974,00	64 171 173,07	
Агентские (посреднические) услуги, связ. с выпол./оказ. иных работ, услуг, а также приобрет-ем товаров (юридическое лицо Холдинга-принципал)		165 900,00				165 900,00
Монтажные и пусконаладочные работы, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	910 887 572,59		2 321 449 053,22	2 490 433 230,49	741 903 395,32	
Покупка строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-покупатель)		188 836,71		3 937,00		192 773,71
Продажа строительных материалов (юридическое лицо Холдинга-продавец)			4 365,00		4 365,00	
Совершение сделок (юридическое лицо Холдинга-комитент)		144 631 218,32	14 822 907,00	148 308 431,93		307 762 557,25
Строительство, договор с генеральным подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)	20 505 215,32		711 623 013,12	614 736 353,21	117 391 875,23	
Строительство, договор с подрядчиком (юридическое лицо Холдинга-генеральный подрядчик)				11 667 329,00		11 667 329,00
Строительство, договор с техническим заказчиком (юридическое лицо Холдинга-заказчик)			43 858 074,00	87 716 148,00		43 858 074,00
Услуги по сопровождению строительной деятельности (юридическое лицо Холдинга-заказчик)		45 970 795,58	82 507 430,88	76 961 432,88		40 424 797,58
Сэтл Эстейт ООО 7718666520			364 320,00	364 320,00		
Движимое имущество (юридическое лицо Холдинга-арендатор)			364 320,00	364 320,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО		157 731 679,63	167 721 712,92	353 194 272,32		343 204 239,03
Агентские (посреднические) услуги по привлечению дольщиков, приобретателей объектов недвижимости (юридическое лицо Холдинга-принципал)		99 251 775,73	107 131 058,90	208 346 332,94		200 467 049,77
Услуги по сопровождению сделок дольщиков, приобретателей объектов недвижимости, привлеченных внешними Агентствами (ЮЛ Холдинга-заказчик)		58 479 903,90	60 590 654,02	144 847 939,38		142 737 189,26
Итого		3 152 627 027,10	4 413 054 542,24	4 444 265 475,60		3 183 837 960,46

38. Вознаграждение основному управленческому персоналу

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

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключенными трудовыми договорами.

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

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	За 1 полугодие 2025г.	За 1 полугодие 2024г.
Краткосрочные вознаграждения	581	43

39. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 8 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют на 30.06.2025г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

40. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

41. События после отчетной даты

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

Генеральный директор



/Еременко И.А./

«28» июля 2025г.