

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Норд Сити»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норд Сити» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 г., отчета о финансовых результатах за январь – декабрь 2023 г., приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за январь – декабрь 2023 г. и отчета о движении денежных средств за январь – декабрь 2023 г., а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские

доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая – либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

14 марта 2024 года

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норд Сити»

(ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1197847230932

Место нахождения: РФ, г. Санкт-Петербург

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»

(ООО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1147847543601

Место нахождения: г. Санкт-Петербург

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

Основной регистрационный номер записи о внесении сведений в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11906110811

Руководитель департамента аудита

Петрова Елена Петровна (по доверенности № 2/Д от 01.01.2024)

квалификационный аттестат аудитора № 03 – 000011

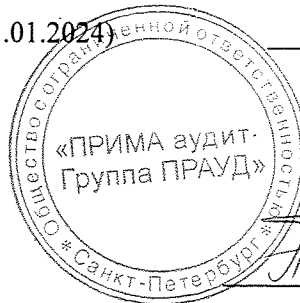
ОРНЗ 22006038510

Руководитель аудита

Смакаева Лариса Равиловна

квалификационный аттестат аудитора № 02- 000081

ОРНЗ 21606026837



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норд Сити"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	42317320		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7810781281		
Единица измерения: в тыс. рублей		по	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 512	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ПРИМА аудит. Группа ПРАУД"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7816009025		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1147847543601		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	86	86	59
	в том числе:				
1.5	Приобретение нематериальных активов	11101	86	86	59
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	92 706	153 954	-
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	92 006	151 958	-
2.2	Приобретение объектов основных средств	11502	700	1 996	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	26 298	12 733	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 550	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	11 550	-	-
	Итого по разделу I	1100	130 640	166 773	59
4.1	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.2	Запасы	1210	9 968 100	5 564 889	1 691 708
	в том числе:				
	Долгосрочные	12101	476 704	3 749 491	134 425
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12102	476 704	3 749 491	134 425
	Краткосрочные	12103	7 212 265	-	-
	Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам	12104	7 212 265	-	-
	Основное производство	12105	455 955	-	-
	Земельные участки под строительство		1 793 787	1 787 637	1 557 283
	Право пользования активами		29 389	27 761	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	76 592	1 718	626
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	64	-	-

	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	396	46	9
	НДС по приобретенным услугам	12203	76 132	1 672	617
5.1, 5.2	Дебиторская задолженность	1230	14 439 345	6 294 794	892 431
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	1 313 596	4 733 628	741 232
	Расчеты с дольщиками	12302	1 313 596	4 733 628	741 232
	Краткосрочные:	12303	13 125 749	1 561 166	151 200
	Расчеты с дольщиками	12304	11 066 953	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12305	2 005 426	1 544 475	150 353
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12306	-	1 727	-
	Расчеты по налогам и сборам	12307	4 326	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	48 299	14 096	846
	Прочая дебиторская задолженность		745	868	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	264 323	3 356 368	116
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	595	667	116
	Аккредитивы	12502	263 728	3 355 701	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 122 733	369 540	61 509
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	4 932	-	1 205
	Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности начисленная выручка	12602	1 117 801	369 540	60 304
	Итого по разделу II	1200	25 871 093	15 587 309	2 646 390
	БАЛАНС	1600	26 001 732	15 754 082	2 646 449

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	152 455	4 498	(22)
	Итого по разделу III	1300	152 555	4 598	78
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	12 925 842	10 476 445	1 617 435
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 164 042	8 685 795	1 112 575
	Долгосрочные займы	14102	3 761 800	1 790 650	504 860
	Отложенные налоговые обязательства	1420	25 848	12 703	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 344 049	4 761 950	741 231
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	14501	1 313 614	4 733 628	741 231
	Обязательства по аренде		30 435	28 322	-
	Итого по разделу IV	1400	14 295 739	15 251 098	2 358 666
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	34 596	27 118	8 669
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	34 596	27 118	8 669
5.3	Кредиторская задолженность	1520	435 482	471 087	278 974
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	418 562	454 506	278 685
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	673	561	79
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2	-	85
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	225	-	126
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	16 020	16 020	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	188	181	61
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	188	181	61
5.3	Прочие обязательства	1550	11 083 173	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	11 083 173	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 553 439	498 386	287 705
	БАЛАНС	1700	26 001 732	15 754 082	2 646 449



Руководитель

Еременко Илья Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норд Сити"	по ОКПО	42317320		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810781281		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрячика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	748 261	310 676
6	Себестоимость продаж	2120	(551 303)	(294 231)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	196 958	16 445
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(9 790)	(9 700)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	187 168	6 745
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	31 424	14 106
	в том числе:			
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
	Прочие расходы	2350	(33 636)	(15 192)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	184 956	5 659
	Налог на прибыль	2410	(37 000)	(1 138)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(37 420)	(1 168)
	отложенный налог на прибыль	2412	420	30
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	147 956	4 521

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	147 956	4 521
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья
Анатолевич

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норд Сити"	Форма по ОКУД	
		0710004	
		31	12 2023
		по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	42317320	
		7810781281	
		по ОКВЭД 2	
		71.12.2	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	12300	
		16	
		по ОКФС / ОКФС	
		384	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	
Единица измерения:		в тыс. рублей	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	100	-	-	-	(22)	78
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4 521	4 521
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4 521	4 521
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

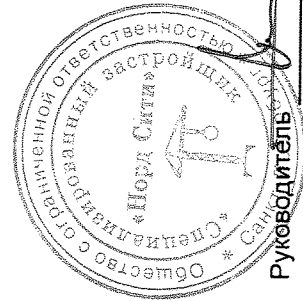
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	100	-	-	-	4 498	4 598
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	147 956	147 956
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	147 956	147 956
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	100	-	-	-	152 455	152 555

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	152 555	4 598	78



Руководитель Еременко Юлия Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

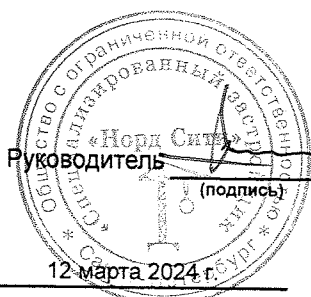
13
12 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норд Сити"	по ОКПО	42317320		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810781281		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(5 515 796)	(5 502 488)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 090 335)	(5 338 151)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 042)	(9 343)
процентов по долговым обязательствам	4123	(370 743)	(153 315)
налога на прибыль организаций	4124	(42 076)	(838)
земельный налог	4125	(1 258)	(709)
	4126	-	-
прочие платежи	4129	(2 342)	(132)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 515 796)	(5 502 488)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(22 330)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(22 330)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(22 330)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 449 397	8 859 010
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 449 397	8 859 010
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 316)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(3 316)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 446 081	8 859 010
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 092 045)	3 356 522
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 356 368	116
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	264 323	3 356 638
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Еременко Илья Анатольевич

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с. 1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			Поступило	Выбыло		Убыток от обесцене- ния	Переоценка	
				первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		Первона- чальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	86	-	-	-	86
в том числе:	5190	за 2022г.	59	27	-	-	86
Товарный знак "Парадный ансамбль"	5181	за 2023г.	86	-	-	-	86
	5191	за 2022г.	59	27	-	-	86

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения							
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	153 867	(1 909)	31 891	-	-	-	(91 843)	-	-	185 758	(93 752)	
	5210	за 2022г.	-	-	153 867	-	-	-	(1 909)	-	-	153 867	(1 909)	
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	9 544	(1 909)	317	-	-	-	(3 944)	-	-	9 861	(5 853)	
	5211	за 2022г.	-	-	9 544	-	-	-	(1 909)	-	-	9 544	(1 909)	
Сооружения	5202	за 2023г.	144 324	-	31 178	-	-	-	(87 740)	-	-	175 501	(87 740)	
	5212	за 2022г.	-	-	144 324	-	-	-	-	-	-	144 324	-	
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	-	-	396	-	-	-	(159)	-	-	396	(159)	
	5213	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	1 996	14 378	-	(15 674)	700
	5250	за 2022г.	-	155 863	-	(153 867)	1 996
Машины и оборудование	5241	за 2023г.	-	713	-	(713)	-
	5251	за 2022г.	-	9 543	-	(9 543)	-
Сооружения	5242	за 2023г.	-	700	-	-	700
	5252	за 2022г.	-	144 324	-	(144 324)	-
Временные наружные сети водопровода	5243	за 2023г.	1 996	-	-	(1 996)	-
	5253	за 2022г.	-	1 996	-	-	1 996
Временные наружные сети водоотведения	5244	за 2023г.	-	697	-	(697)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Площадка бытового городка	5245	за 2023г.	-	12 268	-	(12 268)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	16 217	-
в том числе:			
Временное электроснабжение и электроосвещение	5261	7 491	-
Временные наружные сети водоотведения	5262	2 946	-
Площадка бытового городка (-11663)	5263	5 779	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 952	2 952	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

3.1. Изменение и движение финансовых вложений											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-								
	5312	за 2022г.	-								
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-								
	5315	за 2022г.	-								
в том числе:	5306	за 2023г.	-								
	5316	за 2022г.	-								
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-								
	5310	за 2022г.	-								

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
Запасы - всего	5400	за 2023г.	5 564 889	-	5 564 889	4 990 994	(587 784)	-	-	X	9 968 100	-	9 968 100	-	-
	5420	за 2022г.	1 691 708	-	1 691 708	4 168 482	(295 311)	-	-	X	5 564 889	-	5 564 889	-	-
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на строительство объектов для дольщиков и на продажу	5407	за 2023г.	3 749 491	-	3 749 491	4 673 924	(551 303)	-	-	(183 144)	7 688 968	-	7 688 968	-	-
	5427	за 2022г.	134 425	-	134 425	3 910 377	(295 311)	-	-	-	3 749 491	-	3 749 491	-	-
Земельные участки под строительство	5408	за 2023г.	1 787 637	-	1 787 637	38 382	(32 231)	-	-	-	1 793 788	-	1 793 788	-	-
	5428	за 2022г.	1 557 283	-	1 557 283	230 354	-	-	-	-	1 787 637	-	1 787 637	-	-
Основное производство	5409	за 2023г.	-	-	-	272 811	-	-	-	183 144	455 955	-	455 955	-	-
	5429	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования активами		за 2023г.	27 761	-	27 761	5 877	(4 249)	-	-	-	29 389	-	29 389	-	-
		за 2022г.	-	-	-	31 542	(3 781)	-	-	-	27 761	-	27 761	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	8 963 560	1 310 432	1 310 432
Земельные участки под застройку	5446	1 656 532	1 310 432	1 310 432
Расходы на строительство объектов для дольщиков и на продажу (залог имущественных права на строящиеся жилые и нежилые помещения)	5447	7 307 028	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредито- рской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	4 733 628	-	1 313 596	-	-	-	-	(4 733 628)	-	-	1 313 596	-	
	5521	за 2022г.	741 232	-	3 992 396	-	-	-	-	-	-	-	4 733 628	-	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с должниками	5505	за 2023г.	4 733 628	-	1 313 596	-	-	-	-	(4 733 628)	X	X	1 313 596	-	
	5525	за 2022г.	741 232	-	3 992 396	-	-	-	-	-	X	X	4 733 628	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 561 166	-	10 490 433	116	(3 659 593)	-	-	4 733 628	-	-	13 125 749	-	
	5530	за 2022г.	151 199	-	1 431 620	-	(21 653)	-	-	-	-	-	1 561 166	-	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	1 727	-	-	-	(1 727)	-	-	-	-	-	-	-	
	5531	за 2022г.	-	-	1 727	-	-	-	-	-	-	-	1 727	-	
Авансы выданные	5512	за 2023г.	1 544 474	-	4 118 405	-	(3 657 453)	-	-	-	-	-	2 005 426	-	
	5532	за 2022г.	150 353	-	1 414 929	-	(20 808)	-	-	-	-	-	1 544 474	-	
Прочая	5513	за 2023г.	14 964	-	38 703	116	(413)	-	-	-	-	-	53 370	-	
	5533	за 2022г.	846	-	14 964	-	(846)	-	-	-	-	-	14 964	-	
Расчеты с должниками	5514	за 2023г.	-	-	6 333 325	-	-	-	-	4 733 628	X	X	11 066 953	-	
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2023г.	6 294 794	-	11 804 029	116	(3 659 593)	-	-	X	-	-	14 439 345	-	
	5520	за 2022г.	892 431	-	5 424 016	-	(21 653)	-	-	X	-	-	6 294 794	-	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.			На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из Долго- в краткосрочную задолжен-			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	15 238 395	3 768 440	-	(3 316)	-	(4 733 628)	-	-	14 269 891
	5571	за 2022г.	2 358 666	12 879 729	-	-	-	-	-	-	15 238 395
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	8 685 795	478 247	-	-	-	-	-	-	9 164 042
	5572	за 2022г.	1 112 575	7 573 220	-	-	-	-	-	-	8 685 795
займы	5553	за 2023г.	1 790 650	1 971 150	-	-	-	-	-	-	3 761 800
	5573	за 2022г.	504 860	1 285 790	-	-	-	-	-	-	1 790 650
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства перед долежниками	5555	за 2023г.	4 733 628	1 313 614	-	-	-	(4 733 628)	X	X	1 313 614
	5575	за 2022г.	741 231	3 992 397	-	-	-	-	X	X	4 733 628
обязательства по аренде	5556	за 2023г.	28 322	5 429	-	-	(3 316)	-	X	X	30 435
	5576	за 2022г.	-	28 322	-	-	-	-	X	X	28 322
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	498 205	9 298 914	379 003	(3 356 497)	-	4 733 628	-	-	11 553 251
	5580	за 2022г.	287 644	4 149 729	171 770	(4 110 938)	-	-	-	-	498 205
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	454 506	2 948 469	-	(2 984 413)	-	-	-	-	418 562
	5581	за 2022г.	278 685	4 133 148	7	(3 957 334)	-	-	-	-	454 506
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	561	675	-	(561)	-	-	-	-	675
	5583	за 2022г.	164	561	-	(164)	-	-	-	-	561
кредиты	5564	за 2023г.	27 118	-	378 366	(370 887)	-	-	-	-	34 596
	5584	за 2022г.	8 669	-	171 763	(153 314)	-	-	-	-	27 118
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	16 020	225	637	(637)	-	-	-	-	16 245
	5586	за 2022г.	126	16 020	-	(126)	-	-	-	-	16 020
обязательства перед долежниками	5567	за 2023г.	-	6 349 545	-	-	-	4 733 628	X	X	11 083 173
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	15 736 600	13 067 354	379 003	(3 359 813)	-	X	-	-	25 823 142
	5570	за 2022г.	2 646 310	17 029 458	171 770	(4 110 938)	-	X	-	-	15 736 600

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	346	362
Расходы на оплату труда	5620	7 182	7 468
Отчисления на социальные нужды	5630	2 172	2 011
Амортизация	5640	3 581	1 055
Прочие затраты	5650	547 812	293 035
Итого по элементам	5660	561 093	303 931
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	561 093	303 931

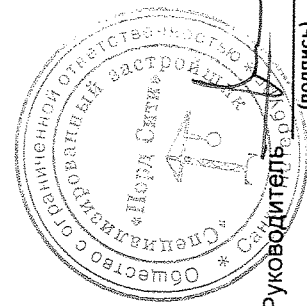
* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	181	703	(615)	(81)	188
в том числе:						
оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	5701	181	703	(615)	(81)	188

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	10 503 069	4 492 578	1 031 612
в том числе:				
Экспроу-счета	5801	9 718 597	4 254 917	101 741
Аккредитивы	5802	784 472	237 661	929 871
Выданные - всего	5810	16 310 143	14 050 979	10 695 278
в том числе:				
Залог	5811	16 046 415	10 695 278	10 695 278
Аккредитивы	5812	263 728	3 355 701	-
	5813	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Еременко Илья
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2023г.**

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, капитальные вложения	4
9. Прочие внеоборотные активы	5
10. Запасы	5
11. Расходы по обычным видам деятельности.....	7
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. Налогообложение.....	10
18. Признание доходов	11
19. Признание расходов.....	11
20. Учет по договорам аренды.....	11
21. Изменения в учетной политике	12
III. Раскрытие существенных показателей	13
22. Основные средства	13
23. Запасы	13
24. Дебиторская задолженность	14
25. Капитал и резервы	14
26. Долгосрочные обязательства	14
27. Кредиты и займы.....	14
28. Информация, связанная с использованием денежных средств.....	16
29. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....	16
30. Налогообложение.....	16
31. Кредиторская задолженность	17
32. Прочие обязательства	17
33. Расходы по обычным видам деятельности.....	17
34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика	18
35. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам	18
36. Учет договоров аренды у арендатора.....	19
37. Информация о связанных сторонах	20
38. Вознаграждение основному управленческому персоналу	25
39. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	25
40. Риски хозяйственной деятельности.....	25
41. События после отчетной даты	26

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.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2023г:

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

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

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 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:

- 4 человека в 2023 году;
- 4 человека в 2022 году;
- 1 человек в 2021 году.

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

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

6. Основа составления

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

Бухгалтерская отчетность за 2023 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 31.12.2021 № 3.

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

- основные средства, права пользования активами;
- 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 по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

8. Основные средства, капитальные вложения

Основные средства

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.

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

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

Срок полезного использования объектов основных средств 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, (например, расчет с перечнем и количеством материалов, которые будут получены от ликвидации объекта ОС);
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников (например прайс листы организаций, осуществляющих торговлю б/у транспортными средствами, оборудованием и т.д.);
- на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств 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.

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;
- 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 в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств 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.

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 предварительной оплаты, перечисленной 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, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров;
- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы.

В составе запасов также отражается формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Организацией затраты по таким объектам (с НДС подлежащему включению в стоимость объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам».

В составе запасов также отражается формирование стоимости строящихся Организацией как застройщиком детских дошкольных учреждений, школ, торговых (торгово-развлекательных) комплексов и прочих объектов, которые в дальнейшем будут реализованы 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, машиноместа и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Запасы (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 материально-производственных запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

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

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров 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 по обычным видам деятельности

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

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

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

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

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

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

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

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

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

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

12. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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 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;
- косвенные налоги.

14. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

15. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

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

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

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

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. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

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

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

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода.

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

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 отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

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

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

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

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

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

В составе прочих доходов Общества признаются:

- восстановление резервов;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

19. Признание расходов

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

Прочие расходы, в основном, включают:

- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие убытки.

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».

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, установлены следующие сроки аренды:

- для офисных помещений (коммерческой недвижимости) – 5 лет (60 месяцев);
- для автомобилей, стоимостью до 5 млн. руб. – 5 лет (60 месяцев);
- для прочих объектов Организация индивидуально оценивает срок аренды, в течение которого предполагается использовать арендуемое имущество

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;
- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;
- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет;
- ключевая ставка ЦБ РФ, увеличенная в 1,5 раза, либо среднемесячная фактическая ставка по кредитам, предоставляемым московскими банками (MIACR) публикуемая в ежемесячном бюллетене на сайте ЦБ РФ, в случае если нет доступной рыночной информации.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

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

21. Изменения в учетной политике

В учетную политику Организации на 2023г. существенные изменения и дополнения не вносились.

III. Раскрытие существенных показателей

22. Основные средства

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

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

Основные средства, переданные в операционную аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, неамортизируемые основные средства и переданные в залог отражены в таблице 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

23. Запасы

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

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

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

В строке «Запасы» бухгалтерского баланса обособленно отражаются:

- стоимость приобретенных земельных участков для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов в рамках заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве по подстроке «Земельные участки под долевое строительство».
- затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров по подстроке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам» и классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.
- затраты застройщика по строительству детских дошкольных учреждений, школ, торговых (торгово-развлекательных) комплексов и прочих объектов, которые в дальнейшем будут реализованы третьим лицам по подстроке «Основное производство».

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

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

на 31 декабря 2022 года 1 544 475 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 150 353 тыс. руб.

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

24. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

25. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

26. Долгосрочные обязательства

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

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

- на 31 декабря 2023 г. 1 313 614 тыс. руб.

- на 31 декабря 2022 г. 4 733 628 тыс. руб.

- на 31 декабря 2021 г. 741 231 тыс. руб.

27. Кредиты и займы

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

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

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2023 г.	478 247	1 971 150
2022г.	7 573 220	1 285 790
2021г.	1 112 575	293 350

тыс. руб.

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

Кредиторы/ Займодавец	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.23г.	на 31.12.22г.	на 31.12.21г.
Кредиторы:					
ПАО «Сбербанк»	руб.	26.02.2026	9 063 379	8 685 795	1 112 575
ПАО «Сбербанк»	руб.	31 03 2027	38 478	-	-
ПАО «Сбербанк»	руб.	30 06 2027	62 184	-	-
Итого:	X	X	9 164 042	8 685 795	1 112 575
Займодавец:					
ООО «Сэтл»	руб.	30.09.2026	3 442 800	1 471 650	185 860
	руб.	30.09.2026	319 000	319 000	319 000
Итого:	X	X	3 761 800	1 790 650	504 860
В том числе со сроком погашения до 1 года			-	-	-

тыс. руб.

Выполнения обязательств Организации по кредитному договору Дог. № 55/0000/0003/3/1/026/21 от 26.08.2021, Дог. № 550B00NQY от 12.10.2023, Дог. № 550B00NZ2 от 12.10.2023 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 2023г. в сумме 378 222 тыс. руб.;
- за 2022г. в сумме 171 763 тыс. руб.

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

- на 31 декабря 2023 г. 34 596 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. 27 118 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 8 669 тыс. руб.

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

тыс. руб.

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование кредитной организации / заимодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2023г.
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 55/0000/0003/3/1/026/21 от 26.08.2021	2 043 165
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NQY от 12.10.2023	1 191 193
ПАО «Сбербанк»	Дог. № 550B00NZ2 от 12.10.2023	2 108 152
ООО «Сэтл»	Дог. № СЭ-131 от 29.01.2020г.	143 428
Итого	X	5 485 938

28. Информация, связанная с использованием денежных средств

«Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2023 году, в 2022 году и 2021 году не осуществлялось».

Информация о существующих на отчетную дату ограничениях использования денежных средств

Денежные средства, размещенные на аккредитивах отражены в бухгалтерском балансе:
По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты»:
- на 31.12.2023г. в сумме 263 728 тыс.руб.;

Информация об аккредитивах приведена в таблице:

Банковские счета/банк	Сальдо на 31.12.2023, тыс. руб.	Назначение	Дата погашения
Аккредитив S220002487 ПАО «Сбербанк России»	13 003	Договор подряда № ПА38-ШК-ГП с ООО «Сэтл Строй»	26.02.2025
Аккредитив S220002488 ПАО «Сбербанк России»	210 039	Договор подряда № ПА40-ДОУ-ГП с ООО «Сэтл Строй»	26.02.2025
Аккредитив S220002489 ПАО «Сбербанк России»	23 001	Договор подряда № ПА38-ТЗ с ООО «Сэтл Строй»	26.02.2025
Аккредитив S220002490 ПАО «Сбербанк России»	6 928	Договор подряда № ПА40-ТЗ с ООО «Сэтл Строй»	26.02.2025
Аккредитив S220002491 ПАО «Сбербанк России»	2 045	Договор подряда № ПА42-ТЗ с ООО «Сэтл Строй»	26.02.2025
Аккредитив S220002492 ПАО «Сбербанк России»	5 084	Договор подряда № ПА38-ШК-ТЗ с ООО «Сэтл Строй»	26.02.2025
Аккредитив S220002493 ПАО «Сбербанк России»	3 628	Договор подряда № ПА40-ДОУ-ТЗ с ООО «Сэтл Строй»	26.02.2025
Итого	263 728		

29. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация, связанная с полученными и выданными обеспечениями представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

30. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.
В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 2023 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2023 год	2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения – всего:	184 956	5 659
	в том числе:		
1.1	- облагаемая по ставке 20%	184 956	5 659
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль всего:	(36 991)	(1 132)
	в том числе:		
2.1	- рассчитанный по ставке 20% (п.1.1 * 20%)	(36 991)	(1 132)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(9)	(6)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль	(37 000)	(1 138)
5	Отложенный налог на прибыль – всего:	420	30
	в том числе обусловленный:		
5.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	420	30
5.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
5.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
6	Текущий налог на прибыль	(37 420)	(1 168)
6.1.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

31. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 5.3 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

32. Прочие обязательства

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

В составе статьи «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:
- на 31 декабря 2023г. 11 083 173 тыс. руб.

33. Расходы по обычным видам деятельности

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

34. Выручка и затраты от оказания услуг застройщика

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

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2023г. (ост сч. 46)	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2023г.		С начала строительства	в т.ч. в 2023г.
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.1	115 720	56 672	115 720	107 392	52 751
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.2	130 052	75 775	130 052	120 728	69 316
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 1, (:38), Корпус 1.3	354 194	255 007	354 194	328 502	236 079
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 2, (:40), Корпус 2	268 128	162 622	268 128	189 652	85 701
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 3, (:42), Корпус 3	91 961	40 440	91 961	58 560	7 335
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 4, (:45), Корпус 4	59 140	59 140	59 140	37 536	37 536
Пулковское ш. 103 (ЖК №Парадный Ансамбль») Очередь 5, (:46), Корпус 5	98 606	98 606	98 606	62 585	62 585
Итого	1 117 801	748 262	1 117 801	904 955	551 303

35. Информация о структуре выручки, произведенным расходам по обычным видам деятельности, прочим доходам и расходам

Информация о структуре выручки представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	748 261	309 237
Предоставление имущества в аренду	-	1 439
ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	748 261	310 676

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

Виды операций, по которым понесены расходы	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Услуги застройщика	551 303	294 231
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	551 303	294 231

Информация о структуре прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	тыс. руб.			
	2023год		2022год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	31 227	31 227	14 073	14 073
Корректировка оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков	81		33	
Затраты по аннулированным производственным заказам, затраты на про-во, не давшее продукции				1 080
Убытки прошлых лет, включаемые в расчет налоговой базы в текущем (налоговом) периоде		1 727		
Штрафы, пени, неустойки	116	638		7
Прочие доходы и расходы		44		32
Итого	31 424	33 636	14 106	15 192

36. Учет договоров аренды у арендатора

В 2023г. 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.);

В связи с тем, что земельные участки арендуются Организацией для целей строительства жилых комплексов, паркингов, прочих объектов и расходы по их созданию накапливаются в составе запасов стоимость признанного права пользования активами (земельными участками) также отражается в составе запасов.

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 2023г.	за 2022г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	689	566
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	-	-

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Сумма потенциальных денежных потоков, перечисленных арендодателю за отчетный период, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	-	-
Затраты арендатора, понесенные арендатором за отчетный период в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	-	-
В результате изменений условий договора арендатором была пересмотрена фактическая стоимость и обязательства по аренде за отчетный период, в результате которых:		
* увеличена фактическая стоимость и обязательство по аренде	-	-
* уменьшена фактическая стоимость и обязательство по аренде	(399)	-

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

37. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «СЭТЛ»	Единственный участник
Исполнительный орган	
Еременко И.А.	Генеральный директор
Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же физическим лицом (Шубаревым М.В.)	
ООО «Сэтл Сити»	
ООО «Сэтл Групп»	
ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	
ООО «Архитектурное бюро «Сэтл Сити»	
ООО «Автотранспортное предприятие № 17»	
ООО «АРТ «Созидание»	
ООО «Альянс Сити Строй»	
ООО «Ай Макс»	
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	
ООО «Евростройпроект»	
ООО «ИК Сэтл»	
ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	
ООО «ИНПРОКОМ»	
ООО «ИТТ»	
ООО «Киевская»	
ООО «КИП ХАУС»	
ООО «КЦ «Петербургская недвижимость»	
ООО «Корпорация «Биран»	
ООО «Космос»	
ООО «М.Проект»	
ООО «Моритц»	
ООО «Новый стиль»	

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

ООО «Новый элемент»
ООО «Норд Сити»
ОАО «НЗЛ»
ООО «Остров Сити»
ООО «Офком»
ООО «ПНПРО»
ООО «Потенциал»
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»
ООО «Приморский 46»
ООО «РДС-РЕНТ»
ООО «Ринова»
ООО «Созидание»
ООО «Спецавтопарк»
ООО «СпецАвиаПарк»
ООО Специализированный застройщик «Бизнес»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Морской»
ООО Специализированный застройщик «НеоПолис»
ООО Специализированный застройщик «Новый город»
ООО Специализированный застройщик «Новый стиль»
ООО Специализированный застройщик «Новый элемент»
ООО Специализированный застройщик «Остров Сити»
ООО Специализированный застройщик «Ост-Строй»
ООО Специализированный застройщик «Приморский»
ООО Специализированный застройщик «Потенциал»
ООО Специализированный застройщик «Содружество Инвест»
ООО Специализированный застройщик «Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания «Содружество»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Проект»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Сити»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строй»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»
ООО Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский»

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

ООО Специализированный застройщик «Фаворит»
ООО «Строительная компания «Каменка»
ООО «Сэтл Актив»
ООО «Сэтл Инвест»
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»
ООО «Сэтл Сити Калининград»
ООО «Сэтл ПМ»
ООО «Сэтл Строй»
ООО «Сэтл Суоми»
ООО «Сэтл ТЕХ»
ООО «Сэтл Эстейт»
ООО «УК «Петербургская недвижимость»
ООО «УК «Сэтл»
ООО «Фаворит»
ООО «Фаворит Плюс»
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либкнехта»
ООО «Финансовая компания «Квадрат»
ООО «Холдинг-Центр»
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»
ООО «Цесма»
ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»
ООО «Экология и здоровье»

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

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом.

		тыс. руб.	
	Название строки	За отчетный период (2023г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
4310	Поступления – всего	2 449 397	1 971 150
4311	получение кредитов и займов	2 449 397	1 971 150
4320	Платежи – всего	(3 316)	-
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	2 446 081	1 971 150
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(3 092 045)	1 971 150

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

Контрагенты		руб.					
Договоры	Вид договора	Сальдо на 01.01.2023 Дт, руб.	Сальдо на 01.01.2023 Кт, руб.	Обороты за 2023г. , Дт	Обороты за 2023г. , Кт	Сальдо на 31.12.2023 Дт, руб.	Сальдо на 31.12.2023 Кт, руб.
АРТ СОЗИДАНИЕ ООО			945 483,87	885 483,87	610 000,00		670 000,00
1 от 10.01.2022	С поставщиком		585 483,87	885 483,87	600 000,00		300 000,00

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

б/н от 10.10.2023 (067С от 29.11.2019)	С поставщиком				10 000,00		10 000,00
2145/2022/ПС от 21.03.2022	С покупателем		360 000,00				360 000,00
ИК Сэтл		11 200 000,00	11 209 818,78	8 500 000,00	8 519 052,43	19 700 000,00	19 728 871,21
00040001-ПАН1 от 18.11.2021	Договор ДДУ	3 800 000,00	3 800 000,00			3 800 000,00	3 800 000,00
001001-ПАН2 от 21.10.2021	Договор ДДУ	3 800 000,00	3 800 000,00			3 800 000,00	3 800 000,00
002001-ПАН3 от 11.10.2021	Договор ДДУ	3 600 000,00	3 600 000,00			3 600 000,00	3 600 000,00
018001-ПАН4 от 11.09.2023	Договор ДДУ			4 250 000,00	4 250 000,00	4 250 000,00	4 250 000,00
114001-ПАН5 от 11.09.2023	Договор ДДУ			4 250 000,00	4 250 000,00	4 250 000,00	4 250 000,00
Агентский договор (ИК-Норд Сити СЗ)	С комиссионером (агентом) на закупку		9 818,78		19 052,43		28 871,21
ИТТ ООО			7 188 000,00	7 188 000,00			
б/н от 10.02.2022	С поставщиком		7 188 000,00	7 188 000,00			
Петербургская Недвижимость КБ ООО			35 000,00	70 000,00	35 000,00		
06/22/107-ТС от 08.04.2022	С поставщиком			35 000,00	35 000,00		
06/22/15-ТС от 18.01.2022	С поставщиком		35 000,00	35 000,00			
ПНПро ООО				100 000,00	150 000,00		50 000,00
ПНПро-228 от 01.07.2023	С поставщиком			100 000,00	150 000,00		50 000,00
Сэтл Групп ООО		250 000,00	514 369,60	25 457 491,86	43 138 151,43		17 945 029,17
СГ-220 от 20.02.2021	С комиссионером (агентом) на закупку		80 369,60	819 491,86	830 907,85		91 785,59
СГ-424 от 01.01.2020	Договор на оказание услуг		16 000,00	17 808 000,00	17 808 000,00		16 000,00
СГ-527 от 17.05.2021	Договор на оказание услуг		168 000,00	680 000,00	532 000,00		20 000,00
СГ-682 от 01.07.2021	Договор на оказание услуг		250 000,00	250 000,00	17 817 243,58		17 817 243,58
СГ-683 от 01.09.2021	Договор на оказание услуг	250 000,00		5 900 000,00	6 150 000,00		
Сэтл ООО			1 790 650 000,00		1 971 150 000,31		3 761 800 000,31
Сэ-131 от 29.01.2020	Договор займа		1 471 650 000,00		1 971 150 000,31		3 442 800 000,31
Сэ-163 от 25.11.2020	Договор займа		319 000 000,00				319 000 000,00
Сэтл Сити ООО			92 160,00				92 160,00
счет 85 от 27.04.2022	Договор поставки		40 800,00				40 800,00
счет 86 от 21.04.2022	Договор поставки		51 360,00				51 360,00
Сэтл Строй ООО		1 042 098 927,48	225 360 642,59	7 059 945 804,69	7 090 993 376,36	976 693 333,83	191 002 620,61
б/н от 01.03.2023	С комиссионером (агентом) на закупку				165 900,00		165 900,00
ПА-АГ от 10.01.2022	С комиссионером (агентом) на закупку		146 029 460,46	38 868 037,39	37 469 795,25		144 631 218,32
ПА-АГ от 10.01.2022 Возмещение	С комиссионером (агентом) на закупку			3 203,24		3 203,24	
ПА38-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	389 930 291,35		4 246 540 818,82	4 389 921 307,74	246 549 802,43	
ПА38-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда	7 012 003,97		18 014 751,81		25 026 755,78	
ПА38-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг		38 081 909,40	76 163 818,20	50 775 878,40		12 693 969,60

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

	технического заказчика						
ПА38-ШК-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	436 160 604,56		276 005 823,22	242 827 719,16	469 338 708,62	
ПА38-ШК-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда			3 391 024,99		3 391 024,99	
ПА38-ШК-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		8 416 943,44	16 833 886,27	11 222 590,44		2 805 647,61
ПА4-ГП от 05.09.2023	Договор подряда			15 262 210,76	2 915 523,72	12 346 687,04	
ПА4-ГП от 05.09.2023 Возмещение	Договор подряда			40 927,81		40 927,81	
ПА4-ТЗ от 01.09.2023	Договор на оказание услуг технического заказчика				8 075 932,00		8 075 932,00
ПА40-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	195 955 767,79		1 613 828 192,58	1 724 527 280,22	85 256 680,15	
ПА40-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда	3 351 143,32		4 882 796,17		8 233 939,49	
ПА40-ДОУ-ГП от 20.10.2021	Договор подряда			199 482 509,67	142 514 607,92	56 967 901,75	
ПА40-ДОУ-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда			592 577,14		592 577,14	
ПА40-ДОУ-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		4 009 561,20	5 072 650,96	4 009 561,20		2 946 471,44
ПА40-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		16 495 104,48	28 866 432,84	16 495 104,48		4 123 776,12
ПА42-ГП от 20.10.2021	Договор подряда	5 979 011,40		460 140 753,82	413 345 285,58	52 774 479,64	
ПА42-ГП от 20.10.2021 Возмещение	Договор подряда	3 710 105,09		4 302 012,38		8 012 117,47	
ПА42-ТЗ от 20.10.2021	Договор на оказание услуг технического заказчика		4 867 755,24	8 880 469,60	5 229 653,17		1 216 938,81
ПА5-ГП от 05.09.2023	Договор подряда			35 400 979,94	27 242 451,66	8 158 528,28	
ПА5-ТЗ от 01.09.2023	Договор на оказание услуг технического заказчика				14 108 060,00		14 108 060,00
Сстр-СпцНС/11-10 от 11.10.2021	Договор поставки		134 155,35		54 681,36		188 836,71
Счет 103 от 01.12.2023	Договор поставки				10 430,00		10 430,00
счет 200 от 23.12.2022	Договор поставки		19 600,00				19 600,00
Счет 33 от 22.02.2023	Договор поставки				11 160,00		11 160,00
счет 56 от 21.04.2022	Договор поставки		4 680,00				4 680,00
ПА-АГ от 10.01.2022 (Комиссия)	С комиссионером (агентом) на закупку		7 301 473,02	7 371 927,08	70 454,06		
Сэтл Эстейт ООО 7718666520				728 640,00	728 640,00		
512 от 01.09.2020	Договор аренды			728 640,00	728 640,00		
ЦРП Петербургская Недвижимость ООО			28 576 771,38	249 583 714,87	378 738 623,12		157 731 679,63
Ц-2954 от 08.10.2021	Договор на оказание услуг		17 637 718,80	169 954 090,86	251 568 147,79		99 251 775,73
Ц-2980 от 11.10.2021	С комиссионером (агентом) на закупку		2 876 925,87	3 748 029,05	871 103,18		

ООО "Специализированный застройщик "Норд Сити"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Ц-3702 от 01.06.2022	Договор на оказание услуг		8 062 126,71	75 881 594,96	126 299 372,15		58 479 903,90
Итого		1 053 548 927,48	2 064 572 246,22	7 352 459 135,29	9 494 062 843,65	996 393 333,83	4 149 020 360,93

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, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2023г.	2022г.
Краткосрочные вознаграждения	39	14

39. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и активы

У Общества отсутствуют на 31.12.2023г. 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.

В 2022 - 2023 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.

Мы считаем, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на способность Организации 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

Генеральный директор

«12» марта 2024г.



/Еременко И.А./