

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

			Коды
	Форма по ОКУД		0710001
	Дата (число, месяц, год)	31	12
			2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"	по ОКПО	77942273	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7701602246	
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	12300	23
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) 121059, Москва г, Бережковская наб, д. № 16А, стр. 5, пом. 29			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "1А Консалтинговая группа"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5018007888	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1025002035365	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	4 965	12 223	1 833
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	95 551	90 794	56 668
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	47 119	49 834	49 920
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 888 942	3 136 568	1 954 978
	в том числе:				
	Объекты не завершенного строительства (Капитальное строительство)		4 735 372	2 880 483	1 841 092
	Авансы выданные на строительство		1 153 570	256 086	113 886
	Итого по разделу I	1100	6 036 577	3 289 419	2 063 399
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	453 174	684 987	1 882 493
	в том числе:				
	товары		448 131	678 836	1 868 570
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	860 581	469 514	299 624
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		7 050	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		10 965	10 770	10 001
	НДС по приобретенным услугам		106 951	82 363	50 535
	НДС по капитальному строительству		735 615	376 381	239 088
	Дебиторская задолженность	1230	276 480	168 712	348 129

	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		140 133	57 479	5 326
	Расчеты по налогам и сборам		163	3 067	191
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		39 673	53 871	273 250
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (задолженность)		70 081	48 561	34 265
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (с рассрочкой оплаты)		26 430	5 735	35 097
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	109	109	109
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	274 117	1 696 206	879 391
	в том числе:				
	Расчетный счет		14 326	17 011	2 411
	Валютный счет		131 291	9 095	426 780
	Специальные счета		128 500	1 670 100	450 200
	Прочие оборотные активы	1260	774 745	507 564	294 533
	в том числе:				
	условный доход застройщика		773 834	507 217	294 145
	Расходы будущих периодов		910	347	388
	Итого по разделу II	1200	2 639 205	3 527 092	3 704 279
	БАЛАНС	1600	8 675 782	6 816 511	5 767 678

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	800 000	800 000	800 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	181 303	20 000	20 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 992 249	1 628 941	911 113
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль за 9 мес 2020г		-	-	936 407
	Нераспределенная прибыль за 9 мес 2020г		-	-	(1 245 193)
	Итого по разделу III	1300	2 973 553	2 448 941	1 731 113
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 720 104	2 216 151	3 258 837
	в том числе:				
			168 889	110 636	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	178	43	90
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 570 128	1 979 273	411 252
	в том числе:				
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве		3 570 128	1 979 273	411 252
	Итого по разделу IV	1400	5 290 410	4 195 467	3 670 179
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	411 724	172 103	366 387
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		152 505	21 104	45 370
	Расчеты с покупателями и заказчиками		12 155	6 437	19 251
	Гарантийные удержания по договорам		231 801	124 303	271 350
	Расчеты по налогам и сборам		15 096	20 055	30 291
	Прочая		167	204	125
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	94	-	-
	Итого по разделу V	1500	411 818	172 103	366 387
	БАЛАНС	1700	8 675 782	6 816 511	5 767 678



Руководитель

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77942273		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7701602246		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	23	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 028 321	2 828 819
	Себестоимость продаж	2120	(525 710)	(1 489 666)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	502 611	1 339 153
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	502 611	1 339 153
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	94 412	50 933
	Проценты к уплате	2330	(58 252)	(110 636)
	Прочие доходы	2340	4 852 475	111 309 815
	Прочие расходы	2350	(4 933 221)	(111 692 599)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	458 025	896 666
	Налог на прибыль	2410	(94 717)	(179 421)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(91 797)	(179 384)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 851)	(39)
	Прочее	2460	-	(1)
	в том числе:			
	Корректировка 2021г		(70)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	363 308	717 244

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	363 308	717 244
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
77942273		
7701602246		
71.12.2		
12300	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"**

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / юридическое лицо

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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 2020 г.	3100	800 000	-	20 000	-	911 113	1 731 113
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	717 828	717 828
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	717 244	717 244
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
изменения в учетной политике (ФСБУ6)	3217	-	-	-	-	584	584
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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	800 000	-	20 000	-	1 628 941	2 448 941
За 2022 г.	3310	-	-	161 303	-	363 308	524 611
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	363 308	363 308
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 2022 г.	3300	800 000	-	181 303	-	1 992 249	2 973 552

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	1 731 113	717 244	-	2 448 357
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	235	-	235
исправлением ошибок	3420	-	349	-	349
после корректировок	3500	1 731 113	717 828	-	2 448 941
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	911 113	717 244	-	1 628 357
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	235	-	235
исправлением ошибок	3421	-	349	-	349
после корректировок	3501	911 113	171 828	-	1 628 941
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	2 973 553	2 448 942	1 731 113



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
77942273		
7701602246		
71.12.2		
12300		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 306 478	4 464 633
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 306 478	4 464 633
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
выгода от валютно-обменных операций	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 432 702)	(3 687 271)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(25 856)	(46 314)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(84 205)	-
поставщикам (подрядчикам) за материалы, работы, услуги при осуществлении функции застройщика	4125	(2 599 276)	(3 298 912)
платежи в бюджет	4126	(11 792)	(273 088)
платежи по связанным сторонам	4127	(55 161)	(68 957)
убытки от валютно-обменных операций	4128	(27 691)	-
услуги банков		(5 555)	-
НДС		(510 962)	-
прочие платежи	4129	(1 505)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 126 224)	777 362
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	100 702	41 182
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	99 732	-
прочие поступления	4219	970	41 182
Платежи - всего	4220	(780 000)	200
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(780 000)	200
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(679 298)	41 382

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	387 003	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	225 700	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	161 303	-
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	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	387 003	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 418 519)	818 744
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 696 206	879 391
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	274 117	1 696 206
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(3 570)	(1 929)

Руководитель

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.



**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710003		
2022	12	31
77942273		
7701602246		
71.12.2		
12300		23
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель Бабанская Нина Борисовна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.



Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	4 965	12 223	1 833
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	95 551	90 794	56 668
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	47 119	49 834	49 920
Прочие внеоборотные активы	1190	5 888 942	3 136 568	1 954 978
Запасы	1210	453 174	684 987	1 882 493
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	860 581	469 514	299 624
Дебиторская задолженность*	1230	276 480	168 712	348 129
Финансовые вложения краткосрочные	1240	109	109	109
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	274 117	1 696 206	879 391
Прочие оборотные активы	1260	774 745	507 564	294 533
ИТОГО активы	-	8 675 782	6 816 511	5 767 678
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 720 104	2 216 151	3 258 837
Отложенные налоговые обязательства	1420	178	43	90
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	3 570 128	1 979 273	411 252
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	411 724	172 103	366 387
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	94	-	-
ИТОГО пассивы	-	5 702 229	4 367 569	4 036 566
Стоимость чистых активов	-	2 973 553	2 448 942	1 731 113

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**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	
			На начало года		Поступило		Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	21 336	(9 113)	-	-	-	(7 258)	-	-	-	-	21 336	(16 371)
	5110	за 2021г.	5 740	(3 907)	15 595	-	-	(5 206)	-	-	-	-	21 336	(9 113)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	4 721	(3 313)	-	-	-	(932)	-	-	-	-	4 721	(4 244)
	5111	за 2021г.	4 246	(2 609)	475	-	-	(704)	-	-	-	-	4 721	(3 313)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
Виртуальный тур по ЖК AfI Tower (по квартирам, 1-ым этажам, МОПАМ)	5190	за 2021г.	-	15 595	(15 595)	-	
Работы по созданию виртуального тура	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	3 469	(3 469)	-	
Сайт "Aftower.com"	5182	за 2022г.	-	-	-	-	
	5192	за 2021г.	-	325	(325)	-	
Создание виртуального тура	5183	за 2022г.	-	-	-	-	
	5193	за 2021г.	-	475	(475)	-	
Видеоролик AfI Tower	5184	за 2022г.	-	-	-	-	
	5194	за 2021г.	-	386	(386)	-	
3D визуализации AfI Tower	5185	за 2022г.	-	-	-	-	
	5195	за 2021г.	-	9 032	(9 032)	-	
Фотомаериалы AfI Tower	5186	за 2022г.	-	-	-	-	
	5196	за 2021г.	-	569	(569)	-	
	5187	за 2022г.	-	-	-	-	
	5197	за 2021г.	-	1 341	(1 341)	-	



 Руководитель Бабанская Нина Борисовна

 (подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

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 2022г.	2 880 483	1 868 556	13 667	-	4 735 372
	5250	за 2021г.	1 841 092	1 039 391	-	-	2 880 483
в том числе: Проезд Серебрякова стр 11-13	5241	за 2022г.	2 880 483	1 868 556	13 667	-	4 735 372
	5251	за 2021г.	1 841 092	1 039 391	-	-	2 880 483

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	371 932	371 932	371 932
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	13 225
	5288	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Бабанская Нина Борисовна
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Бабанская Нина Борисовна
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		выбыло						перевод из долгосрочную задолженность	перевод из Дебиторской задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022г. за 2021г.	400 626 580 689	(232 263) (232 560)	509 088 207 997	- -	(396 761) (388 059)	(4 425)	(298)	-	-	-	-	-	2 720	508 529 400 626	(232 048) (232 263)	
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022г. за 2021г.	33 282 166 887	- -	7 046 7 601	- -	(6 529) (141 205)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	33 800 33 282	- -	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2022г. за 2021г.	57 479 106 046	- -	237 866 153 153	- -	(150 787) (201 720)	(4 425)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	140 133 57 479	- -	- -
Прочая	5513 5533	за 2022г. за 2021г.	252 502 238 203	(232 263) (232 560)	10 493 15 977	- -	(25 073) (1 678)	- -	(298)	- -	- -	- -	- -	- -	2 720	252 502 252 502	(232 048) (232 263)	
Налоги	5514 5534	за 2022г. за 2021г.	3 067 191	- -	176 319 2 876	- -	(179 223)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	- -	163 3 067	- -	- -
ДДУ	5515 5535	за 2022г. за 2021г.	54 296 69 362	- -	77 364 28 390	- -	(35 149) (43 456)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	- -	96 511 54 296	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2022г. за 2021г.	400 626 580 689	(232 263) (232 560)	509 088 207 997	- -	(396 761) (388 059)	(4 425)	(298)	- -	- -	- -	- -	X X	2 720	508 529 400 626	(232 048) (232 263)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		
	Код	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло					списание на финансовый результат
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)									
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	4 195 424	1 836 555	58 252	(800 000)	-	-	-	-	5 290 232		
	5571	за 2021г.	3 670 089	1 568 021	110 636	(1 153 322)	-	-	-	-	4 195 424		
в том числе:													
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5553	за 2022г.	2 216 151	245 700	58 252	(800 000)	-	-	-	-	1 720 104		
	5573	за 2021г.	3 258 837	-	110 636	(1 153 322)	-	-	-	-	2 216 151		
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Обязательства по ДДУ	5555	за 2022г.	1 979 273	1 590 855	-	-	-	-	-	X	3 570 128		
	5575	за 2021г.	411 252	1 568 021	-	-	-	-	-	X	1 979 273		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	172 103	377 940	183	(138 501)	-	-	-	-	411 724		
	5580	за 2021г.	366 387	56 024	701	(251 009)	-	-	-	2 720	172 103		
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	21 104	145 608	183	(14 390)	-	-	-	-	152 505		
	5581	за 2021г.	45 370	24 040	701	(49 007)	-	-	-	-	21 104		
авансы полученные	5562	за 2022г.	6 437	8 973	-	(3 255)	-	-	-	-	12 155		
	5582	за 2021г.	19 251	5 784	-	(18 598)	-	-	-	-	6 437		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	20 055	5 713	-	(10 671)	-	-	-	-	15 097		
	5583	за 2021г.	30 291	22 224	-	(32 460)	-	-	-	2 720	20 055		
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2021г.	-	309	-	(346)	-	-	-	-	167		
прочая	5566	за 2022г.	204	506	-	(427)	-	-	-	-	204		
	5586	за 2021г.	125	506	-	(427)	-	-	-	-	204		
гарантийные удержания	5567	за 2022г.	124 303	217 337	-	(109 839)	-	-	-	X	231 801		
	5587	за 2021г.	271 350	3 470	-	(150 517)	-	-	-	X	124 303		
Итого	5550	за 2022г.	4 367 527	2 214 495	58 435	(938 501)	-	-	-	X	5 701 956		
	5570	за 2021г.	4 036 476	1 624 045	111 337	(1 404 331)	-	-	-	2 720	4 367 527		

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

Бабанская Нина Борисовна

(подпись) (идентификация подписи)

28 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	1 793	99
Расходы на оплату труда	5620	6	-
Отчисления на социальные нужды	5630	2	-
Амортизация	5640	12 172	8 486
Прочие затраты	5650	511 737	1 481 081
Итого по элементам	5660	525 710	1 489 666
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	525 710	1 489 666

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

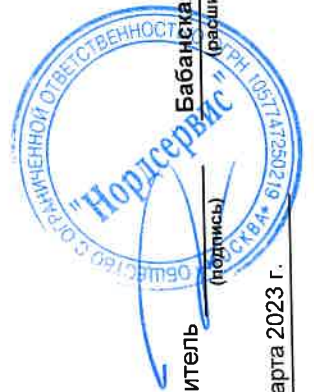


Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801		-	-	-
Выданные - всего	5810	10 766 271	9 706 951	9 706 951
в том числе:				
5811		-	-	-

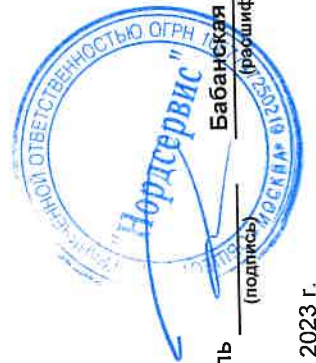


Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего				
в том числе:				
	5910	-	-	-
	5920	-	-	-
	5911	-	-	-
	5921	-	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Организация	ООО «Нордсервис»	по ОКПО	77942273	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7701602246	
Вид деятельности	Деятельность заказчика-застройщика	по ОКВЭД	71.12.2	
Организационно-правовая форма				
Общество с ограниченной ответственностью/Совместная частная и иностранная собственность		по ОКОПФ/ОКФС	12300	23
Местонахождение (адрес)	121059, г. Москва, Бережковская набережная, д.16А, строение 5, помещение 29			

1. Основные сведения об Обществе и органах управления и контроля

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Нордсервис»;

Сокращенное наименование: ООО «Нордсервис»;

Юридический адрес : 121059, г. Москва, Бережковская наб., дом 16А , строение 5, помещение 29; Сведения о смене юридического адреса зарегистрированы 01.02.2019г

Фактический (почтовый) адрес: 121059, г. Москва, Бережковская наб., дом 16А , строение 5, помещение 29;

Дата государственной регистрации: 16.06.2005г., ОГРН 1057747250219; ИНН 7701602246, КПП 770101001;

Основным видом деятельности ООО «Нордсервис» является:

71.12.2 Услуги Заказчика-застройщика;

Общество является застройщиком высотного многофункционального административно-жилого комплекса с подземным гаражом по адресу: Москва, СВАО, район Свиблово, проезд Серебрякова, вл. 11 -13 на основании инвестиционного контракта от 31.12.2005 (зарегистрирован в ЕРКТ 12.01.2006 за № 13-120871-5201-0050-00001-05), заключенного в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 22.02.2005 № 232-ПП «О проектировании и строительстве высотного многофункционального административно-жилого комплекса с подземным гаражом по адресу: Москва, СВАО, район Свиблово, проезд Серебрякова, вл. 11 -13 в рамках программы «Новое кольцо Москвы» (в редакции распоряжений Правительства Москвы от 02.09.2005 № 1705-ПП, от 09.10.2007 № 2245-ПП, от 01.07.2009 №1421-ПП, от 07.07.2009 № 1477-ПП).

Сайт застройщика <https://afiserebryakova.ru//>

17.09.2019г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию 1 этапа строительства.

Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию по по 2 этапу – не позднее 30.12.2024г.

Уставный капитал организации составляет 800 млн. руб., Учредителем с 24.06.2016 г. является MONOSOL LIMITED. Увеличение уставного капитала происходило в два этапа:

На дату подписания отчетности решения об изменении уставного капитала не принимались.

Общество не имеет дочерних обществ, филиалов и обособленных подразделений;

Организация не является субъектом малого предпринимательства;

ООО «Нордсервис» заключило договор №АС-1279 от 06.07.2022г с ООО «1А Консалтинговая Группа» на проведение аудита бухгалтерской отчетности за 2022 год. ИНН 5018007888. Свидетельство о членстве в СРО ААС «Содружество», ОРНЗ в Реестре аудиторских организаций № 12006065812.

В соответствии с Уставом Общества - Функции управления обществом переданы Управляющей компании ООО «АФИ РУС» по договору № 039А-09 от 01.01.2009г.

Среднесписочная численность за 2022г. составила 0 человек.

Бухгалтерское сопровождение осуществляет ООО «Резиденс Сервис» на основании Договора возмездного оказания услуг № 004РСС-18 от 01.01.2018.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена по формам, утвержденным к применению приказом №66н Министерства финансов РФ. Агрегированные статьи бухгалтерского баланса сформированы с учетом и в порядке, определенном Положением по бухгалтерскому учету

Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ. Пояснения к агрегированным статьям бухгалтерского баланса приведены в соответствующих примечаниях.

Под учетной политикой организации понимается принятая ею совокупность способов ведения бухгалтерского учета - первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности.

К способам ведения бухгалтерского учета относятся способы группировки и оценки фактов хозяйственной деятельности, погашения стоимости активов, организации документооборота, инвентаризации, применения счетов бухгалтерского учета, организации регистров бухгалтерского учета, обработки информации.

Общество работает и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности общества, утвержденном Приказом Мф РФ от 31 октября 2000 года № 94, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получить отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам.

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2022 года.

Оценка статей бухгалтерской (финансовой) отчетности произведена с учетом действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и порядка формирования отчетности, установленных законами и иными нормативными правовыми актами:

- ✓ «Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ✓ Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- ✓ Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н;
- ✓ Иные Положения по бухгалтерскому учету и нормативные правовые акты, входящие в систему регулирования бухгалтерского учета в Российской Федерации и применимые к хозяйственным операциям, осуществлявшимся в 2019 году;
- ✓ Утвержденная руководителем организации Учетная политика.

3. Нематериальные активы (строка 1110)

Бухгалтерский учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ПБУ 14/2008 «Учет нематериальных активов».

Стоимость нематериальных активов погашается линейным способом. В бухгалтерском балансе используемые нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования (переоценка нематериальных активов не производится).

На балансе организации по состоянию на 31.12.2022 г. числится нематериальных активов на сумму 4 965 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 12 223 тыс. руб.

Состав нематериальных активов на 31.12.2022 (тыс. руб.):

Нематериальные активы	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
05, Амортизация нематериальных активов	21 335 845,11	16 370 887,07	4 964 958,04
3D визуализации Afi Tower	568 712,00	451 047,48	117664,52
3D модель объекта ЖК AFI RESIDENCE BOTANIC GARDEN	385 000,00	385 000,00	0
Архитектурная 3D модель ЖК "Silver"	915 254,24	915 254,24	0
Видеоролик Afi Tower	9 031 642,00	7 163 026,39	1868615,61
Видеоролик ЖК Сильвер	800 000,00	800 000,00	0
Видеоролик ЖК Сильвер 30сек	50 000,00	50 000,00	0
Видеоролик ИП Набока 95 тыс руб	95 000,00	95 000,00	0
Виртуальный тур по ЖК AFI Tower (по квартирам,1-ым этажам, МОПАМ)	3 468 850,00	1 798 663,02	1670186,98
Изготовление фотографий ИП Набока 14 тыс	14 000,00	14 000,00	0
Промо-сайт ЖК "Silver" (измен afitower.ru)	1 040 169,49	1 040 169,49	0
Работы по создание виртуального тура	325 000,00	162 500,04	162499,96
Разработка архитектурой 3D-модели и создание 3D-визуализаций (ЖК Silver)	400 000,00	385 714,17	14285,83
Разработка нейминга и макетов в рекламу (ЖК Silver)	120 000,00	115 714,17	4285,83
Разработка официального сайта (ЖК Silver)	660 000,00	636 428,61	23571,39
Разработка программного обеспечения для киосков DEDAL WALLSCREEN DEDAL WALLSCREEN	227 400,00	227 400,00	0
Разработка рекламных роликов (ЖК Silver)	380 000,00	366 428,61	13571,39
Рекламный ролик	150 000,00	144 000,00	6000
Сайт "Afiserebryakova.ru"	60 830,00	60 830,00	0
Сайт "Afitower.com"	475 000,00	228 000,00	247000

Создание виртуального тура	385 500,00		385500
Товарный знак № 2018753849 (Сильвер жилой комплекс)	30 500,00	10 747,76	19752,24
Товарный знак №683653 (жилой комплекс Silver)	137 600,00	62 903,04	74696,96
Товарный знак №683655 (жилой комплекс Silver)	137 600,00	57 661,12	79938,88
Фотоматериалы Afi Tower	1 340 711,11	1 063 322,66	277388,45
Экстерьерная архитектурная анимация (15 сек) ЖК "Silver"	137 076,27	137 076,27	0
Итого	21 335 845,11	16 370 887,07	4 964 958,04

а. Результаты исследований и разработок (строка 1120)

Бухгалтерский учет расходов, связанных с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ осуществляется в соответствии с ПБУ 17/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.02г. №115н.

Срок списания расходов определяется руководителями департаментов, управлений, служб, где будут использоваться результаты научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, и не превышает 5 лет.

Списание расходов по каждой выполненной научно-исследовательской, опытно-конструкторской, технологической работе производится линейным способом.

Данных расходов в организации не было.

4. Основные средства (строка 1150) и доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)

К основным средствам в бухгалтерском балансе отнесены активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина России от 30.03.2001 №26н, первоначальная стоимость которых превышает 40 тысяч рублей (по принятым к учету до 01.01.2011 - 20 тысяч рублей).

К доходным вложениям в материальные ценности отнесены объекты, отвечающие критериям признания основных средств, но *приобретенные исключительно для передачи в аренду и лизинг*. Помещения в зданиях, эксплуатируемых организацией, и иные объекты, временно не используемые и переданные в аренду, представлены в бухгалтерском балансе по статье «Основные средства».

В целях налогообложения прибыли Общество не использует амортизационную премию в соответствии с п.9 ст.258 НК РФ по затратам на капитальные вложения в основные средства.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2022
Основные средства организации (остаточная стоимость)	90 794	95 551

В связи с переходом Общества на учет основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020 с 01.01.2022 года ретроспективно, остатки на 31.12.2021 года были скорректированы в сторону увеличения на сумму 4 993 тыс. руб. за счет чистой прибыли Общества в связи с изменением сроков использования соответствующих основных средств.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за время их эксплуатации. Стоимость всех объектов погашается линейным способом. В 2016 году производилась переоценка офисных зданий.

В 2022 году переоценка основных средств не производилась.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 тысяч рублей за единицу (по объектам, принятым к учету до 01.01.2011г. – 20 тысяч рублей за единицу), отражаются в

бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов. Стоимость данных объектов списывается на соответствующие счета расходов в момент передачи объекта в эксплуатацию.

Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухгалтерском учете по мере их фактического осуществления. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации: нет

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество не признает право пользования активом по договорам аренды сроком менее 12 месяцев.

Исходя из намерения Общества арендовать земельные участки в течение всей деятельности компании, которую Общество не намерено прекращать, заключенные с Департаментом городского имущества города Москвы договоры аренды земельных участков Общество признает бессрочными и право пользования активами в отношении таких договоров аренды не признает.

5. Финансовые вложения (за искл. денежных эквивалентов, строки 1170 и 1240)

Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107/н.

- акции АО Специализированный застройщик МТОК» на сумму 109 000 рублей

6. Прочие активы (строки 1190 и 1260)

Авансы, выплаченные подрядчикам (поставщикам) по договорам, связанным со строительством по проектированию и строительству высотного многофункционального административно-жилого комплекса с подземным гаражом по адресу: г. Москва, проезд Серебрякова, вл. 11-13., по состоянию на 31.12.2022г. отражены в составе прочих внеоборотных активов по строке 11902 – в размере 1 153 570 тыс рублей,

на 31.12.2021г, сумма авансов составляла – 256 086 тысяч рублей ,

на 31.12.2020г. сумма авансов составляла 113 886 тысяч рублей).

7. Запасы (строка 1210)

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с ПБУ 5/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.01г. №44н. Материалы в бухгалтерской отчетности оценены в сумме фактических затрат по их приобретению с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Стоимость товаров, принимаемых к учету, формируется с учетом всех расходов, связанных с приобретением, включая транспортные расходы, заготовительные расходы, и таможенные пошлины.

Все материалы, отпускаемые в производство или на иные цели, оцениваются по средней себестоимости.

Способы оценки материально-производственных запасов в отчетном и предшествующем периоде не изменялись.

Обществом в 2022г Резерв под снижение стоимости МПЗ- не создавался.

Строка 1210 баланса	На 31.12.2021 (тыс.руб.)	На 31.12.2022 (тыс.руб.)
Запасы / товары	678 836	448 131

8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)

Остаток не предъявленного к налоговому вычету налога на добавленную стоимость по счетам-фактурам поставщиков составляет:

Основание для учета суммы в качестве актива	Сумма	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Приобретение (создание) основных средств, строительство МЖК на проезд Серебрякова вл 11-13	376 381	735 615
НДС по приобретенным ценностям	10 770	10 965
НДС по приобретенным услугам	82 363	106 951
НДС по приобретенным ОС		7 050
Итого	469 514	860 581

9. Дебиторская задолженность (строка 1230)

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

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе представляется за минусом созданного резерва.

Данные о движении раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной в одном отчетном периоде.

В 2019 году начислен резерв по сомнительным долгам.

Исключение составляет:

- Задолженность, обеспеченная гарантиями и поручительствами (учет обеспечений ведется за балансом на счете 008);
- Задолженности связанных сторон (аффилированные лица по ПБУ 11/2008).
- Задолженность, погашенная до даты подписания финансовой (бухгалтерской) отчетности (факт погашения не позволяет признать такую задолженность сомнительной);
- Задолженности контрагента, перед которым имеется кредиторская задолженность в сопоставимой сумме;
- Задолженность контрагента, если такая задолженность контролируется организацией и не погашается либо в результате намерения сторон совершить сделку, которая приведет к возникновению встречных обязательств, либо по иным аналогичным зависящим от организации причинам.

Величина резерва определяется ежегодно отдельно по каждому сомнительному долгу. Если сторонами в дополнение к условиям договора совершены юридические действия, определенно свидетельствующие о достижении договоренности об отсрочке платежа (получено и акцептовано гарантийное письмо с указанием более поздней даты оплаты, например), течение срока начинается с новой согласованной даты.

Наличие и движение долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

10. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации;

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей (тыс.руб.)

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчетные счета	14 326	17 011	2 411
Валютные счета	131 291	9 095	426 780
Специальные счета в банках	128 500	1 670 100	450 200
Итого	274 117	1 696 206	879 391

Согласно учетной политики компании, денежные эквиваленты представляют собой краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные не значительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных выше условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков.

(Основание: п. 5 ПБУ 23/2011).

Депозиты со сроком размещения свыше трех месяцев относятся к финансовым вложениям.

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

В соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 при формировании показателей отчета о движении денежных средств за 2020 год: отдельной строкой отражены денежные потоки со связанными сторонами по текущим операциям составили:

Показатель	За 2021 год	За 2022 год
Поступления по текущим операциям, в том числе:	3 776,67	1 343,95
ООО «АФИ РУС Менеджмент»	1 916,67	
ООО «СРТ»	1 860	1 325,4
АО «СЗ МТОК»		18,55
Платежи по текущим операциям, в том числе:	(68 956,79)	(55 161,17)
ООО «АФИ РУС» - услуги управляющей компании	(20 729,95)	(20 564,9)
ООО «СРТ»- услуги технического заказчика	(47 916,67)	(33 541,67)
Аренда помещения под офис – ООО «БИЗАР»	(310,17)	(1 054,6)
АО «МКПК»		
АО Специализированный застройщик «МТОК»		
Сальдо денежных потоков по текущим операциям со связанными сторонами	(65 180,12)	(53 817,22)

11. Прочие оборотные активы (строка 1260)

С даты подписания первого договора долевого участия в строительстве, согласно учетной политики компании, в организации начисляется условный доход застройщика.

По состоянию на 31.12.2022г. сумма условного дохода Застройщика составила 773 834 тыс рублей, на 31.12.2021г сумму условного дохода Застройщика составила 507 217 тысяч рублей, на 31.12.2020г. сумма условного дохода Застройщика составила 294 145 тысяч рублей.

12. Расшифровка по статье «Долгосрочные займы» (строки 1410 и 1510)

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 107н

В соответствии с учетной политикой проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору) начисляются равномерно (в последний день каждого месяца в соответствии с условиями договора) и признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Тыс. Руб.

Контрагенты	Назначение займа	Основная сумма займа на 31.12.21	Основная сумма займа на 31.12.22	Дата погашения
Скотсон Лимитед				
Договор займа № 005SCO-13 от 24.06.2013	для приобретения квартир и машиномест по адресу: г. Москва, Озерковская наб. 26	89 355	89 355	31.12.2025
Договор займа №NSCT/NORD/L-14-02-18 от 14.02.18	Приобретение акций ЗАО «МТОК»	0	0	31.12.2025
Договор займа №NSCT/NORD/L-08-04-1 от 01.04.08	Финансирование объекта строительства по адресу: г. Москва, проезд Серебрякова вл. 11-13	1 015 230	215 230	31.12.2025
Договор займа №SCT/NORD/L-07-09-1 от 06.09.07	Финансирование объекта строительства по адресу: г. Москва, проезд Серебрякова вл. 11-13	443 981	443 981	31.12.2025
Договор займа №SCT/NORD/L-09-07 от 02.07.2009	Финансирование объекта строительства по адресу: г. Москва, проезд Серебрякова вл. 11-13	556 949	556 949	31.12.2025
ООО АФИ РУС Менеджмент				
ДОГОВОР ЗАЙМА № AFIRM/NORD/L-22-11-11 от 11.11.2022	Пополнение оборотных средств		245 700	31.12.2026
Итого		2 105 515	1 551 215	

Проценты по займам полученным начислены в 2022г в сумме 168 889 тыс рублей, 2021г в сумме 110 636, в 2020 году в сумме 0 рублей. По условиям договора проценты за пользование займом уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом всей суммы займа, соответственно сумма причитающихся процентов по договору также должна быть отражена в составе долгосрочных финансовых вложений.

13. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Суммы кредиторской задолженности по полученным авансам при формировании строки 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса указаны с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

14. Оценочные обязательства (строка 1540)

Бухгалтерский учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. приказом Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н.

На 31.12.2022 г. – оценочных обязательств у Общества нет.

15. Обеспечения выданные и полученные

Учет обеспечений ведется за балансом на счете 009:

ООО «Нордсервис» заключило договор поручительства с ЗАО «МТОК», в рамках данного договора ООО Нордсервис является Поручителем и обязуется нести субсидиарную ответственность перед Участниками долевого строительства по обязательствам Застройщика в том же объеме, как и Застройщик по 2 этапу строительства Многофункционального жилого комплекса, находящегося по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Большая почтовая, вл. 30,34

009, Обеспечения обязательств и платежей выданные (тыс. руб)	10 776 271
МТОК ЗАО	10 776 271

16. Доходы и расходы по обычным видам деятельности (строка 2110 – 2200)

За 2022 год к доходам по обычным видам деятельности ООО «Нордсервис» относит:

- доход от сдачи в аренду объектов недвижимости,
- доход от оказания Услуг Застройщика;
- доход от продажи объектов недвижимости.

Выручка от сдачи нежилого имущества в аренду определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и арендаторами.

Услуги Застройщика – это услуги по организации строительства и передаче готовых объектов долевого строительства участникам долевого строительства. Услуги Застройщика считаются полностью оказанными в момент передачи объектов долевого строительства по Акту приемки-передачи Дольщикам.

Застройщик определяет доход от реализации услуг по ДДУ по завершении каждого этапа строительства. В процессе строительства, до определения фактического дохода, Общество ежемесячно начисляет условный доход по услугам Застройщика.

Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи» (основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

17. Учет расчетов по налогу на прибыль (строки 2300 – 2460)

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерском балансе представлены развернуто.

18. Активы и обязательства в иностранной валюте

Оценка активов и обязательств при совершении операций в иностранной валюте производится по следующим правилам:

оценка основных средств, нематериальных активов, оборудования к установке, акций, материально-производственных запасов, стоимость которых при приобретении выражена в иностранной валюте, производится в рублях путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу ЦБ РФ, действующему на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету. Активы, которые оплачены в предварительном порядке, признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса. Пересчет стоимости указанных активов после принятия их к бухгалтерскому учету не производится;

полученные и выданные авансы принимаются к учету в рублях по курсу, действовавшему на дату получения или оплаты, и в последующем не переоцениваются;

пересчет стоимости денежных знаков в кассе, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, долговых ценных бумаг (векселя), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

На 31.12.2022г. на валютном счёте 1 866 587,95\$ = 131 291 129,93 рублей.

На 31.12.2022г. на валютном счёте 0,00 евро = 0 рублей.

19. Иные обстоятельства, оказавшие или способные оказать влияние на бухгалтерскую отчетность

20. Прекращаемая деятельность

Общество не планирует прекращать деятельность в следующем отчётном периоде.

21. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

22. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность оказывать влияние на деятельность другой стороны, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

Бенефициарным владельцем Общества является АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛЛС. По нашим данным основным акционером (100%) является компания FLOTONIC LIMITED (компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр, регистрационный номер HE 358411), которая на 100 % принадлежит г-ну Льву Леваеву.

Операции со связанными сторонами

Раздел 1. Перечень юридических лиц					
№№ п/п	Наименование	Организационно-правовая форма	Юридический адрес	Место фактического нахождения	ИНН

1	Компания АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ПЛС	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	HE 118198
2	Компания Скотсон ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	
3	Компания Флотоник ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	
4	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ РУС" (ООО "АФИ РУС")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 20	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 20	7703521521
5	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ РУС Менеджмент" (ООО "АФИ РУС Менеджмент")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 32	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 32	7703658597
6	Общество с ограниченной ответственностью "СРТ" (ООО "СРТ")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 2	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 2	9701002588
7	Акционерное общество «Московский ткацко-отделочный комбинат» (АО "МТОК")	Акционерное общество	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 1	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 1	7701104900
8	Поташников Евгений Михайлович	Генеральный директор	паспорт 45 09 005752 , выдан 04.09.07		

Все расчеты между связанными сторонами осуществляются в денежной форме.

Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон не создавались. Задолженность связанных сторон в отчетном и предыдущем периодах не списывалась. Сомнительных долгов и долгов, нереальных для взыскания, по состоянию на отчетную дату за связанными сторонами не числится.

В следующей таблице представлены виды и общая сумма операций со связанными сторонами (без учета НДС):

Виды операций	Сумма операций (тыс.руб)	
	За 2021	За 2022
1		
Выручка:		
Оказание услуг по основной деятельности, в т.ч.	-	-
- ООО «СРТ» (Дог аренды)	1 860,00	2 209,00
ООО «АФИ РУС Менеджмент	1 916,67	-
Иные доходы:		
Проценты к получению	-	-
Дивиденды	-	-
Продажа имущества - ООО «АФИ РУС Менеджмент	-	-
Итого доходы	3 776,67	2 209,00
Расходы:		
Приобретение материально-производственных запасов	-	-
Приобретение основных средств и иных внеоборотных активов	-	-
Приобретение услуг, работ - ООО АФИ РУС	-20 724,61	-20 564,89
Расходы по строительству - ООО «БИЗАР»	-744,41	-744,4
ООО «СРТ» функции технического заказчика	-39 583,33	-33 541,67
Иные расходы		
Проценты к уплате	-	-
Дивиденды	-	-
Итого расходы:	-61 052,35	-52 641,96

Незавершенные операции со связанными сторонами:

На 31.12.2022г. задолженность перед ООО «АФИ РУС» по Договору № 002АФР-14 от 01.01.2014 года за услуги управления отсутствует,

На 31.12.2022г. задолженность перед ООО «БИЗАР» по договору аренды нежилых помещений № 032БИЗ-20 от 01.06.2020 задолженность по данному договору составляет 297,9 тыс рублей,

Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон не создавались. Задолженность связанных сторон в отчетном и предыдущем периодах не списывалась. Сомнительных долгов и долгов, нереальных для взыскания, по состоянию на отчетную дату за связанными сторонами не числится.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Нордсервис» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий.

Геополитическая обстановка в мире не повлияла на хозяйственную деятельность общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость в ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

ООО «Нордсервис»

Представитель по Доверенности б/н от 22.08.2020г



Н.Б. Бабанская

28 марта 2022 г.

