

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ **НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

УЧАСТНИКАМ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НОРДСЕРВИС»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Нордсервис» (ОГРН 1057747250219), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Нордсервис» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 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 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 АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской 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 отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЁТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 отчетности.

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

1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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;

2) 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;

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

4) 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 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;

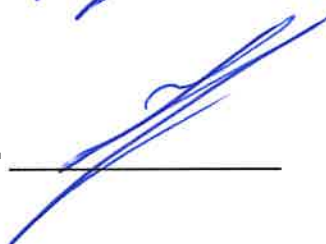
5) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, 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.

**Игорь Станиславович Уласевич, действующий от имени
аудиторской организации на основании Доверенности
№ ДАЗУ124 от 01 февраля 2024 года (ОРНЗ 21606053567)**



**Игорь Станиславович Уласевич, руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606053567)**



АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО АФ «Система»,

ОГРН 1148602004451,

111020, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. 2-я Синичкина, д. 9А,
стр. 4, пом. 1Н/3,

член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»,

ОРНЗ 11506021907.

25 марта 2024 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"</u>	по ОКПО	77942273		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7701602246		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	23	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
119049, Москва г, Донская ул, д. № 6, стр. 1, пом. 2/П

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОО АФ "Система "

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				ИНН	8602216146
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 088	4 965	12 223
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	66 531	95 551	90 794
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	47 878	47 119	49 834
	Прочие внеоборотные активы	1190	9 310 126	5 888 942	3 136 568
	в том числе:				
	Объекты незавершенного строительства (Капитальное строительство)	11901	8 401 211	4 735 372	2 880 483
	Авансы, выданные на строительство	11902	908 915	1 153 570	256 086
	Итого по разделу I	1100	9 425 624	6 036 577	3 289 419
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	324 747	453 174	684 987
	в том числе:				
	Товары	12101	318 080	448 131	678 836
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 590 660	860 581	469 514
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	9 500	7 050	-
	НДС по приобретенным МПЗ	12202	11 228	10 965	10 770
	НДС по приобретенным услугам	12203	121 723	106 951	82 363
	НДС по капитальному строительству	12204	1 448 209	735 615	376 381
	Дебиторская задолженность	1230	809 247	276 480	168 712

	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	63 915	140 133	57 479
	Расчеты по налогам и сборам	12302	3 326	163	3 067
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	18 770	39 673	53 871
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (задолженность)	12304	618 676	70 081	48 561
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (с рассрочкой оплаты)	12305	104 560	26 430	5 735
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	109	109	109
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	924 886	274 117	1 696 206
	в том числе:				
	Расчетный счет	12501	30 886	14 326	17 011
	Валютный счет	12502	-	131 291	9 095
	Специальные счета	12503	894 000	128 500	1 670 100
	Прочие оборотные активы	1260	1 171 859	774 745	507 564
	в том числе:				
	Условный доход застройщика	12601	1 171 415	773 834	507 217
	Расходы будущих периодов	12602	443	910	347
	Итого по разделу II	1200	4 821 508	2 639 206	3 527 092
	БАЛАНС	1600	14 247 132	8 675 782	6 816 511

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	800 000	800 000	800 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	181 303	181 303	20 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 223 436	1 992 249	1 628 941
	Итого по разделу III	1300	3 204 739	2 973 553	2 448 941
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 755 882	1 720 104	2 216 151
	в том числе:				
	Проценты	14101	229 567	168 889	110 636
	Отложенные налоговые обязательства	1420	775	178	43
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 861 286	3 570 128	1 979 273
	в том числе:				
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве		7 861 286	3 570 128	1 979 273
	Итого по разделу IV	1400	10 617 943	5 290 411	4 195 466
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	421 191	411 724	172 103
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	89 251	152 505	21 104
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	13 862	12 155	6 437
	Гарантийные удержания по договорам	15203	311 149	231 801	124 303
	Расчеты по налогам и сборам	15204	6 844	15 096	20 055
	Прочая	15205	85	167	204
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	3 259	94	-
	Итого по разделу V	1500	424 450	411 818	172 103
	БАЛАНС	1700	14 247 132	8 675 782	6 816 511

Руководитель

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"		Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	77942273		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц		ИНН	7701602246		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	23	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	791 136	1 028 321
	Себестоимость продаж	2120	(501 659)	(525 710)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	289 477	502 611
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	289 477	502 611
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	33 863	94 412
	Проценты к уплате	2330	(60 678)	(58 252)
	Прочие доходы	2340	314 857	4 852 475
	Прочие расходы	2350	(280 904)	(4 933 221)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	296 615	458 025
	Налог на прибыль	2410	(65 429)	(94 717)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(65 592)	(91 797)
	отложенный налог на прибыль	2412	163	(2 851)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Корректировка 2021 г.		-	(70)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	231 186	363 308

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	231 186	363 308
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
77942273	
7701602246	
71.12.2	
12300	23
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

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 / юридическое лицо

Собственность иностранных

лиц

по ОКПОФ / 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 2021 г.	3100	800 000	-	20 000	-	1 628 592	2 448 592
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	161 303	-	363 727	525 030
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
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		X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
вклад учредителя	3217	-	-	161 303	-	-	161 303
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 2022 г.	3200	800 000	-	181 303	-	1 992 249	2 973 552
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	231 186	231 186
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	231 186	231 186
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	-
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	800 000	-	181 303	-	2 223 435	3 204 738

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	2 448 592	363 727	161 234	2 973 553
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 448 592	363 727	161 234	2 973 553
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 628 592	363 727	(70)	1 992 249
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 628 592	363 727	(70)	1 992 249
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	3 204 739	2 973 553	2 448 941

12



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 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	2023
77942273		
7701602246		
71.12.2		
12300	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 122 528	2 306 478
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 122 528	2 306 478
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 805 090)	(3 432 702)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(152 452)	(25 856)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(6)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(73 653)	(84 205)
поставщикам (подрядчикам) за материалы, работы, услуги при осуществлении функции застройщика	4125	(3 294 983)	(2 599 276)
платежи в бюджет	4126	(9 580)	(11 792)
платежи по связанным сторонам	4127	(46 054)	(55 161)
убытки от валютно-обменных операций	4128	-	(27 691)
услуги банков		(6 138)	(5 555)
НДС		(48 585)	(510 962)
прочие платежи	4129	(173 645)	(112 198)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	317 438	(1 126 224)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	965 200	100 702
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	965 200	99 732
прочие поступления	4219	-	970
Платежи - всего	4220	(1 730 700)	(780 000)
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	(1 730 700)	(780 000)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(765 500)	(679 298)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 096 121	387 003
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 063 100	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	33 021	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 096 121	387 003
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	648 059	(1 418 519)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	274 117	1 696 206
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	924 887	274 117
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	2 711	(3 570)

Руководитель

(подпись)



Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

9 февраля 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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	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		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2023г. за 2022г.	21 336 21 336	(16 371) (9 113)	554 -	- -	(4 431) (7 258)	- -	- -	- -	21 890 21 336	(20 802) (16 371)	
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101 5111	за 2023г. за 2022г.	4 721 4 721	(4 244) (3 313)	422 -	- -	(442) (932)	- -	- -	- -	5 143 4 721	(4 687) (4 244)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		5120	-	-	-
Всего					
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	19	10	9
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	9	5	5

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	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.	4 735 372	3 667 958	4 156	-	8 399 174
	5250	за 2022г.	2 880 483	1 868 556	13 667	-	4 735 372
в том числе: Проезд Серебрякова стр 11-13	5241	за 2023г.	4 735 372	3 667 958	4 156	-	8 399 174
	5251	за 2022г.	2 880 483	1 868 556	13 667	-	4 735 372

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	-	-
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 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	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	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость		накопленная коррек- тировка					
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109
	5315	за 2022г.	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109
в том числе:																	
Акции	5306	за 2023г.	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109
	5316	за 2022г.	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109
	5310	за 2022г.	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		Убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	453 174	-	453 174	380 295	(508 722)	-	-	X	324 747	-	324 747
	5420	за 2022г.	685 008	-	685 008	296 004	(527 838)	-	-	X	453 174	-	453 174
в том числе:													
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	5 043	-	5 043	4 389	(2 765)	-	-	6 667	-	6 667
	5421	за 2022г.	6 151	-	6 151	978	(2 086)	-	-	5 043	-	5 043	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	443 833	-	443 833	12 613	(138 366)	-	-	-	318 080	-	318 080
	5422	за 2022г.	673 106	-	673 106	42 073	(271 346)	-	-	-	443 833	-	443 833
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	4 298	-	4 298	-	(4 298)	-	-	-	5 731	-	5 731
	5423	за 2022г.	5 731	-	5 731	-	(1 433)	-	-	-	4 298	-	4 298
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	363 293	(363 293)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	252 932	(252 932)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода							
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам				
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	508 529	(232 263)	1 101 906	-	(569 125)	(498)	300	-	-	-	-	-	1 041 310	(232 064)	-	
	5530	за 2022г.	400 626	(232 263)	509 088	-	(396 761)	(4 425)	-	-	-	-	-	-	508 529	(232 263)	-	-
в том числе:	5511	за 2023г.	33 800	-	5 262	-	(25 260)	-	-	-	-	-	-	-	13 802	-	-	-
	5531	за 2022г.	33 282	-	7 046	-	(6 529)	-	-	-	-	-	-	-	33 800	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	140 133	-	163 255	-	(239 473)	-	-	-	-	-	-	-	63 915	-	-	-
	5532	за 2022г.	57 479	-	237 866	-	(150 787)	(4 425)	-	-	-	-	-	-	140 133	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	237 922	(232 048)	-	-	(890)	(498)	300	-	-	-	-	-	237 032	(232 064)	-	-
	5533	за 2022г.	252 502	(232 263)	10 493	-	(25 073)	-	-	-	-	-	-	-	237 922	(232 048)	-	-
Налоги	5514	за 2023г.	163	-	249 228	-	(246 065)	-	-	-	-	-	-	-	3 326	-	-	-
	5534	за 2022г.	3 067	-	176 319	-	(179 223)	-	-	-	-	-	-	-	163	-	-	-
ДДУ	5515	за 2023г.	96 511	-	684 161	-	(57 437)	-	-	-	-	-	-	-	723 235	-	-	-
	5535	за 2022г.	54 296	-	77 364	-	(35 149)	-	-	-	-	-	-	-	96 511	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	508 529	(232 263)	1 101 906	-	(569 125)	(498)	300	-	-	-	-	-	1 041 310	(232 064)	-	-
	5520	за 2022г.	400 626	(232 263)	509 088	-	(396 761)	(4 425)	-	-	-	-	-	-	508 529	(232 263)	-	-

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
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 долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода		
				поступление		выбыло		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления					погашение	списание на финансовый результат
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	5 290 232	5 491 013	60 678	(224 755)	-	-	-	-	10 617 168			
	5571	за 2022г.	4 195 424	1 836 555	58 252	(800 000)	-	-	-	-	5 290 232			
в том числе:														
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
займы	5553	за 2023г.	1 720 104	1 065 100	60 678	(90 000)	-	-	-	-	2 755 882			
	5573	за 2022г.	2 216 151	245 700	58 252	(800 000)	-	-	-	-	1 720 104			
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
обязательства по ДДУ	5555	за 2023г.	3 570 128	4 425 913	-	(134 755)	-	-	-	X	7 861 286			
	5575	за 2022г.	1 979 273	1 590 855	-	-	-	-	-	X	3 570 128			
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	411 724	248 910	-	(239 444)	-	-	-	-	421 191			
	5580	за 2022г.	172 173	377 940	183	(138 501)	-	-	-	-	411 724			
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	152 505	15 200	-	(78 454)	-	-	-	-	89 251			
	5581	за 2022г.	21 104	145 608	183	(14 390)	-	-	-	-	152 505			
авансы полученные	5562	за 2023г.	12 155	9 452	-	(7 745)	-	-	-	-	13 862			
	5582	за 2022г.	6 437	8 973	-	(3 255)	-	-	-	-	12 155			
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	15 097	-	-	(8 253)	-	-	-	-	6 844			
	5583	за 2022г.	20 055	5 713	-	(10 671)	-	-	-	-	15 097			
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
прочая	5566	за 2023г.	167	-	-	(82)	-	-	-	-	85			
	5586	за 2022г.	204	309	-	(346)	-	-	-	-	167			
гарантийные удержания	5567	за 2023г.	231 801	224 258	-	(144 910)	-	-	-	X	311 149			
	5587	за 2022г.	124 303	217 337	-	(109 839)	-	-	-	X	231 801			
Итого	5550	за 2023г.	5 701 956	5 739 923	60 678	(464 199)	-	-	-	X	11 038 359			
	5570	за 2022г.	4 367 597	2 214 495	58 435	(938 501)	-	-	-	X	5 701 956			

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 892	1 793
Расходы на оплату труда	5620	6	6
Отчисления на социальные нужды	5630	2	2
Амортизация	5640	9 678	12 172
Прочие затраты	5650	490 081	511 737
Итого по элементам	5660	501 659	525 710
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	501 659	525 710

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	-	10 766 271	9 706 951
в том числе:				
5811				



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
 (подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Организация	ООО «Нордсервис»	по ОКПО	77942273	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7701602246	
Код 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) 119049, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул. Донская, д. 6 стр. 1, помещ. 2/П

1. Основные сведения об Обществе и органах управления и контроля

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Нордсервис»;

Краткое наименование: ООО «Нордсервис»;

Юридический адрес : 119049, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, Донская, д. 6 стр. 1, помещ. 2/П; Сведения о смене юридического адреса зарегистрированы 13.12.2023г

Фактический (почтовый) адрес: 119049, г. Москва, вн. Тер. Г. муниципальный округ Якиманка, ул. Донская д.6 стр.1, пом 2/п;

Дата государственной регистрации: 16.06.2005г., ОГРН 1057747250219; ИНН 7701602246, КПП 770601001;

Основным видом деятельности ООО «Нордсервис» является:

1.12.2 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 № 13-120871-5201-0050-00001-5), заключенного в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 22.02.2005 № 232-РП «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-РП, от 09.10.2007 № 2245-РП, от 01.07.2009 №1421-РП, от 07.07.2009 № 1477-РП).

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

07.09.2019г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию 1 этапа строительства.

Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию 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 №10082023-3 от 10.08.2023г с ООО АФ «Система» на проведение аудита бухгалтерской отчетности за 2023 год. ИНН 8602216146. Свидетельство о членстве в СРО ААС «Содружество», ОРНЗ в Реестре аудиторских организаций № 11506021907.

В соответствии с Уставом Общества - Функции управления обществом переданы Управляющей компании ООО «АФИ РУС» по договору № 039АФН-23 от 01.02.2023г.

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 10 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 2023 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 время их использования (переоценка нематериальных активов не производится).

В балансе организации по состоянию на 31.12.2022 г. числится нематериальных активов на сумму 4 965 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 1 088 тыс. руб.

Остаток нематериальных активов на 31.12.2023 (тыс. руб.):

Нематериальные активы	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
Б, Амортизация нематериальных активов	21 890 237,49	20 801 807,37	1 088 430,12
3D визуализации Afі Tower	568 712,00	568 712,00	0
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 - впечатления владельцев"	371 000,00	123 666,66	247 333,34
Видеоролик Afі Tower	9 031 642,00	9 031 642,00	0
Видеоролик Бренд AFI Tower. Как донести новый формат жизни до молодой аудитории	132 500,00	14 722,22	117 777,78
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	3 340 374,18	128 475,82
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 созданию виртуального тура	325 000,00	325 000,00	0
Разработка архитектурой 3D-модели и создание 3D-визуализаций (ЖК Silver)	400 000,00	400 000,00	0
Разработка нейминга и макетов в рекламу (ЖК Silver)	120 000,00	120 000,00	0
Разработка официального сайта (ЖК Silver)	660 000,00	660 000,00	0
Разработка программного обеспечения для киосков DEDAL WALLSCREEN DEDAL WALLSCREEN	227 400,00	227 400,00	0
Разработка рекламных роликов (ЖК Silver)	380 000,00	380 000,00	0
Рекламный ролик	150 000,00	150 000,00	0
Сайт "Afiserebryakova.ru"	60 830,00	60 830,00	0
Сайт "Afitower.com"	475 000,00	456 000,00	19 000,00
Создание виртуального тура	385 500,00	0	385 500,00

Товарный знак № 2018753849 (Сильвер жилой комплекс)	30 500,00	14 233,52	16 266,48
Товарный знак №683653 (жилой комплекс Silver)	137 600,00	78 628,80	58 971,20
Товарный знак №683653 ЖК Silver	13 402,80	0	13 402,80
Товарный знак №683655 (жилой комплекс Silver)	137 600,00	73 386,88	64 213,12
Товарный знак №683655 ЖК Silver	14 568,66	0	14 568,66
Товарный знак №721271 ЖК Silver	11 522,12	0	11 522,12
Товарный знак №736240 ЖК Silver	11 398,80	0	11 398,80
Фотоматериалы Afi Tower	1 340 711,11	1 340 711,11	
Экстерьерная архитектурная анимация (15 сек) ЖК "Silver"	137 076,27	137 076,27	
Итого	21 890 237,49	20 801 807,37	1 088 430,12

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 11.02.2008 г. № 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)

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Активы организации расположены на территории Российской Федерации.

Основные средства не более 100 000 рублей учитываются в составе товарно-материальных ценностей.

Оценка объектов ОС, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) денежными средствами, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость основных средств, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) денежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Переоценку основных средств Общество не производит.

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.

На балансе организации по состоянию на 31.12.2023 г. числится основных средств на сумму 66 531 тыс. руб./

Расшифровка строки «Основные средства в организации» на 31.12.2023 г. (тыс. руб.):

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Основные средства организации (остаточная стоимость)	66 531	95 551

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 № 107н.

Акции АО Специализированный застройщик МТОК» на сумму 109 000 рублей

6. Прочие активы (строки 1190 и 1260)

Активы, 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 31.12.2023г. отражены в составе прочих внеоборотных активов по строке 11902 – в размере 908 915 тыс рублей,

7. Запасы (строка 1210)

Учет Запасов производится в соответствии с Приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180Н «Запасы» ФСБУ 5/2019.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости с учетом затрат по заготовке и доставке запасов до места их использования, включая расходы по страхованию. Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету по фактическим затратам.

В качестве МПЗ учитываются малоценные основные средства, стоимость которых не превышает 100 000 руб.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения. Запасы, переданные покупателю под залог, учитываются в оценке, предусмотренной в договоре, с последующим уточнением фактической себестоимости.

Выбытие запасов производится методом ФИФО.

Обществом в 2023 г. Резерв под снижение стоимости МПЗ - не создавался.

Строка 1210 баланса	На 31.12.2023 (тыс.руб.)	На 31.12.2022 (тыс.руб.)
Запасы / товары для продажи	318 080	448 131

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

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

Основание для учета суммы в качестве актива	Сумма	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Приобретение (создание) основных средств, строительство МЖК на проезд Серебрякова вл 11-13	1 448 209	735 615
НДС по приобретенным ценностям	11 228	10 965
НДС по приобретенным услугам	121 723	106 951
НДС по приобретенным ОС	9 500	7 050
Итого	1 590 660	860 581

9. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Дебиторская 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.

Включение 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.

Е величина резерва определяется ежегодно отдельно по каждому сомнительному долгу. Если сторонами в исполнение 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)

С 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 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	30 886	14 326
Валютные счета		131 291
Специальные счета в банках	894 000	128 500
Итого	924 886	274 117

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 2023 год: отдельной строкой отражены денежные потоки со связанными сторонами по текущим операциям составили:

Показатель	За 2023 год	За 2022 год
Возвращения по текущим операциям, в том числе:	3 755,30	1 343,95
ОО «АФИ РУС Менеджмент»		
ОО «СРТ»	3 755,30	1 325,4
ОО «Бизар»	992,54	
ОО «СЗ МТОК»		18,55
Платежи по текущим операциям, в том числе:	(46 054,60)	(55 161,17)

Показатель	За 2023 год	За 2022 год
ОО «АФИ РУС» - услуги управляющей компании	(20 000,00)	(20 564,9)
ОО «СРТ»- услуги технического заказчика	(25 000,00)	(33 541,67)
аренда помещения под офис – ООО «БИЗАР»	(1 054,6)	(1 054,6)
ОО «МКПК»		
ОО Специализированный застройщик «МТОК»		
изменения денежных потоков по текущим операциям со связанными сторонами	(42 299,30)	(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 31.12.2023г. сумма условного дохода Застройщика составила 1 171 415 тыс руб, на 31.12.2022г сумму условного дохода Застройщика составила 773 834 тыс 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 31.12.23	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-08-04-1 от 01.04.08	Финансирование объекта строительства по адресу: г. Москва, проезд Серебрякова вл. 11-13	125 230	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-2-11-11 от 1.11.2022	Пополнение оборотных средств		245 700	31.12.2026

договор займа № FIRM/NORD/L-23-04-4 от 04.04.2023	Пополнение оборотных средств	100 000,00		31.12.2026
Итого		2 526 315	1 551 215	

проценты по займам полученным начислены в 2023г в сумме 60 677,8 тыс рублей, отражены в составе долгосрочных финансовых вложений, т.к по условиям договора проценты за пользование займом уплачиваются заемщиком одновременно с возвратом всей суммы займа.

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.

Состояние 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 2,3 этапам строительства Многофункционального жилого комплекса, находящегося по адресу: г. Москва, Басманный район, ул. Большая Орочная, вл. 30,34. Срок по поручительству в 2023 году закончился.

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

в 2022 год к доходам по обычным видам деятельности ООО «Нордсервис» относят:

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.

Административные 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)

Положенные 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 0,00\$ = 0 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
	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
	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	
	Компания Флотоник ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	
	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ РУС" (ООО "АФИ РУС")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Дорогомилово, наб. Бережковская, д. 16А, стр. 5, этаж 2, помещ. 3	121059, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Дорогомилово, наб. Бережковская, д. 16А, стр. 5, этаж 2, помещ. 3	7730291517
	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
	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
	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

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.

23. Непрерывность деятельности

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 22.08.2023г

19 февраля 2024 г.



Н.Б. Бабанская

**В папке прошнуровано,
пронумеровано и скреплено печатью**

39 листов

Руководитель аудита

ООО АФ «Система»

Уласевич И.С.

