

**АУДИТ
ГАРАНТ**

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

Ваша налоговая безопасность

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЯРОСЛАВЛЬ

www.audgar.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2» (ОГРН 1187627035133), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 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 участника общества Марченко Ю.И. 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

2
отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник общества Марченко Ю.И. несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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:

а) 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;

б) 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;

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

г) 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;

д) 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 участником общества Марченко Ю.И. аудируемого лица, доводя до его 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.

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006023074)
Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006023074)

А.А. Красавин

« 28 » апреля 2025 года

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ГАРАНТ»,

ОГРН 1167627102301,

150000, г. Ярославль, ул. Свердлова, д.7/18, кв.4,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 12006028023

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОРСКИЕ РЕЗИДЕНЦИИ 2"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) г.Ярославль, ул.Романовская, д.1, к.3, КВАРТИРА 1, 150019

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

КОДЫ		
0710001		
31	12	2024
34819289		
7602146144		
71.12.2		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора АУДИТ - ГАРАНТ, ООО

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7604317395
ОГРН/ ОГРНИП	1167627102301

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	405	8 229	14 993
	в том числе: ПИПА (право пользование активами)	1151	-	8 229	14 993
	Основные средства	1152	405	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	78 500	109 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе: Незавершенное строительство	1191	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	78 905	117 229	14 993
п.3	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	723 843	639 381	342 324
	в том числе: Незавершенное строительство	1211	510 324	532 986	342 324
	Объекты недвижимости	1212	212 735	106 247	-
	Строительные материалы	1213	109	148	-
	Товары	1214	675	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	85	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	53 243	52 620	74 828
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 299	134 421	234 115
	в том числе: Остаток денежных средств на расчетном счете	1251	5 449	1 421	348
	Аккредитив ПАО "Сбербанк"	1252	-	-	233 767
	Денежные средства, размещенные на депозите	1253	1 850	133 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	784 470	826 422	651 267
	БАЛАНС	1600	863 375	943 651	666 260

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	162 396	184 147	69 374
	Итого по разделу III	1300	162 416	184 167	69 394
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.4	Заемные средства	1410	-	-	440 250
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.4	Прочие обязательства	1450	-	13 220	18 660
	в том числе: Задолженность за ППА (право пользование арендой)	1451	-	13 220	18 660
	Итого по разделу IV	1400	-	13 220	458 910
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.4	Заемные средства	1510	518 235	594 921	115 000
	в том числе: Проектное финансирование банка	1511	518 235	532 421	-
	Займ от учредителя	1512	-	62 500	-
п.4	Кредиторская задолженность	1520	182 724	151 343	22 956
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	700 959	746 264	137 956
	БАЛАНС	1700	863 375	943 651	666 260

Руководитель Головлев Д.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

"21" февраля 2025 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-И/К от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

**Отчет о финансовых результатах
за 2024 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "НОРСКИЕ РЕЗИДЕНЦИИ 2"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

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

КОДЫ		
0710002		
31	12	2024
34819289		
7602146144		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2024 г. ³	За 2023 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	579 631	472 719
	в том числе:			
	Финансовый результат от переданных по ДДУ квартир (экономия)	2111	279 374	264 055
	Продажа объектов недвижимости	2112	300 231	208 664
	Продажа прочего имущества	2113	26	-
	Себестоимость продаж	2120	(162 868)	(118 824)
	в том числе:			
	Себестоимость проданных объектов недвижимости	2121	(145 776)	(113 951)
	Себестоимость продаж	2122	(17 092)	(4 873)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	416 763	353 895
	Коммерческие расходы	2210	(22 025)	(33 702)
	Управленческие расходы	2220	(9 103)	(5 919)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	385 635	314 274
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 520	3 862
	в том числе:			
	Проценты за размещение ден. ср-в на депозите	2321	5 401	2 536
	Проценты начисленные по выданным займам	2322	7 082	1 326
	Проценты за размещение ден. ср-в на депозите начисленные но не выплаченные	2323	37	-
	Проценты к уплате	2330	(38 190)	(7 746)
	в том числе:			
	Проценты начисленные за пользование кредитом	2331	(19 519)	(7 746)
	Проценты начисленные, но не уплаченные	2332	(18 671)	(-)
	Прочие доходы	2340	197	818
	в том числе:			
	Возмещение коммунальных расходов	2341	162	795
	Доходы от продажи имущества	2342	-	1
	Претензия	2343	-	22
	Прочие доходы	2344	35	-
	Прочие расходы	2350	(38 395)	(5 128)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банка	2351	(17 334)	(2 571)
	Внереализационные расходы	2352	(1 752)	(800)
	Субсидирование банку льготных кредитов	2353	(16 907)	(936)
	Прочие расходы	2354	(2 240)	(821)
	Коммунальные расходы	2355	(162)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	321 767	306 080
	Налог на прибыль	2410	(68 518)	(57 807)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(68 518)	(57 807)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	253 249	248 273

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2024 г. ³	За 2023 г. ⁴
	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 ⁶	2500	253 249	248 273
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Головлев Д.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 21 " февраля 2025 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности неуместен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала
за 2024 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "НОРСКИЕ РЕЗИДЕНЦИИ 2"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность _____
Единица измерения: тыс. руб.

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

КОДЫ		
0710004		
31	12	2024
34819289		
7602146144		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ¹	3100	20	-	-	-	69 374	69 394
<u>за 2023 г.</u> ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	248 273	248 273
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	248 273	248 273
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(133 500)	(133 500)
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	(133 500)	(133 500)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. ²	3200	20	-	-	-	184 147	184 167
за 2024 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	253 249	253 249
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	253 249	253 249
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	-	-	-	-	(275 000)	(275 000)
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	(275 000)	(275 000)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2024 г. ³	3300	20	-	-	-	162 396	162 416

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ¹	Изменения капитала за 2023 г. ²		На 31 декабря 2023 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ²	На 31 декабря 2022 г. ¹
Чистые активы	3600	162 416	184 167	69 394

Руководитель Головлев Д.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

"21" февраля 2025 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



Отчет о движении денежных средств
за 2024 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "НОРСКИЕ РЕЗИДЕНЦИИ 2"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

	КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710005		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
ИНН	По ОКПО 34819289		
	ИНН 7602146144		
	по ОКВЭД 2 71.12.2		
	по ОКОПФ/ОКФС 12300		16
	по ОКЕИ 384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2024 г. ¹	За 2023 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	300 337	382 949
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	300 337	207 888
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
средства дольщиков со счетов эскроу	4114	-	172 536
прочие поступления	4119	-	2 525
Платежи - всего	4120	(829 974)	(652 040)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(705 296)	(626 109)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 400)	(5 616)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(118 278)	(-)
прочие платежи	4129	(-)	(20 315)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(529 637)	(269 091)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2024 г. ¹	За 2023 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	117 500	22 785
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	117 500	20 500
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	2 285
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(87 000)	(70 000)
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	(87 000)	(70 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	30 500	(47 215)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	609 340	700 948
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	609 340	700 948
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2024 г. ¹	За 2023 г. ²
Платежи - всего	4320	(237 325)	(250 569)
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	(167 485)	(88 900)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(69 840)	(161 669)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	372 015	450 379
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(127 122)	134 073
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	134 421	348
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 299	134 421
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Головлев Д.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 21 " февраля 2025 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду



15

-Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г. Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2»

1. Краткая характеристика деятельности организации

Общие сведения об экономическом субъекте:

Таблица 1

Полное официальное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Норские резиденции 2»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ «НР 2»
Юридический (почтовый) адрес	150019, г. Ярославль, ул. Романовская, д. 1, корпус 3, кв.1
Предприятие зарегистрировано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №9 по Ярославской области
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице	от 08.06.2020 серия 76 №2207600201290
Основной государственный регистрационный номер в ЕГРЮЛ	1187627035133
Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения ИНН/КПП	от 10.12.2018 7602146144/760201001

Учредителями Общества являются Марченко Юрий Иванович (30%), Якунин Владимир Валерьевич (30%), Головлев Дмитрий Вадимович (20%) и ООО «Норские резиденции» (20%).

Уставный капитал Общества составляет 20 000-00 руб., который на момент проверки оплачен полностью.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным общим собранием учредителей, протокол №24 от 10.03.2022.

Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Среднегодовая численность работающих за 2024 год составила 6 человек.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2024 год подготовлена в соответствии с требованиями Российского законодательства, в том числе с приказом № 66н от 02.07.2010 года

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Норские резиденции 2» дает достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. ООО «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2» применяют общую (традиционную) систему налогообложения.

ООО «СЗ «Норские резиденции 2», является заказчиком-застройщиком, жилых кварталов. У ООО «СЗ «Норские резиденции 2» есть генеральный подрядчик, который осуществляет строительство, самостоятельно строительство не ведем.

Строительство осуществлялось с использованием кредитных средств ПАО «Сбербанк России», на основании договоров:

1. №400B00VB3MF «об открытии невозобновляемой кредитной линии» от 04.04.2024 года на строительство домов № 45, №46, №47 (15 очередь). По состоянию на 31.12.2024-ведется строительство.
2. №400B00DYUMF «об открытии невозобновляемой кредитной линии» от 27.12.2022 года на строительство домов №52, №53, №54, №55 (17 очередь). Получено разрешение на ввод объекта за номером 76-23-033-2024 от 25.03.2024 года.
3. №400B011CWMF «об открытии невозобновляемой кредитной линии» от 11.09.2024 года на строительство домов №56, №57, №58, №59 (18 очередь). По состоянию на 31.12.2024-ведется строительство.

Строительство жилых кварталов осуществляется на следующих земельных участках:

1. 76:23:010201:515, общей площадью **10538** кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка среднеэтажная жилая застройка. Вышеуказанный земельный участок принадлежит на правах субаренды, согласно договора №26104-о/1 от 26.05.2020.
2. 76:23:010201:510, общей площадью **9428** кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка среднеэтажная жилая застройка. Вышеуказанный земельный участок принадлежит на правах субаренды, согласно договора №26099-о/1 от 26.05.2020.
3. 76:23:010201:511, общей площадью **9803** кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка среднеэтажная жилая застройка. Вышеуказанный земельный участок принадлежит на правах субаренды, согласно договора №26100-о/1 от 26.05.2020.

Земельные участки с кадастровым номерами: 76:23:010201:510, общей площадью **10538** кв.м. и 76:23:010201:511, общей площадью **9803** кв.м., находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России», в соответствии с договорами ипотеки:

№ДИ01_400B00VB3MF от 19.04.2024 (15 очередь, дома: 45-47)

№ДИ01_400B011CWMF от 11.09.2024 (18 очередь, дома: 56-59)

2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные учетной политикой

Основными элементами учетной политики ООО «СЗ «Норские резиденции 2» являются:

-Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости на сч.10 и списываются на затраты производства методом средней.

-Доходы или выручка от видов деятельности формируются по принципу начисления, на основании актов выполненных работ (приема передачи квартир) и определяется следующим образом, как сумма достигнутой экономии по результатам строительства.

-Расходы подразделяются на прямые и косвенные.

-Объекты, строящиеся за счет участников долевого строительства, учитываются по дебету счета 20.1 в разрезе каждого объекта строительства.

-Учет затрат ведется нарастающим итогом сначала сооружения объекта в разрезе отчетных периодов до ввода объекта в эксплуатацию.

-Списание сумм по дебету счета 20.1 в разрезе каждого объекта строительства происходит, после введения объекта в эксплуатацию и передачи его участникам долевого строительства.

-Финансовый результат рассчитывается в отношении каждого отдельного объекта долевого строительства (экономия определяется как разница между суммой денежных средств, полученных застройщиком на счета эскроу от каждого дольщика, и затратами застройщика по переданной части объекта недвижимости)

-Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданной продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Для учета расчетов по ЕНС используется счет 68.90, а для расчетов по взносам 69.09.

3. Информация об МПЗ по видам

Материальные ценности, приобретенные за счет инвесторов по долевого строительству для передачи подрядчику как давальческие материалы, учитываются на сч.10 с НДС.

Материальные ценности, переданные подрядчику как давальческое сырье, списываются со счета 10 в Д-т сч. 20.1 на соответствующий объект строительства.

ТМЦ со сч.10 по субсчетам списываются на затраты производства методом средней.

Наименование МПЗ	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.
Строительные материалы (инертные материалы, бетонные материалы)	108,87	148,50
ИТОГО:	108,87	148,50

-Способы оценки МПЗ при их выбытии в течении 2024 года не изменялись.

-МПЗ, переданные в залог, отсутствуют.

-В 2024 году резерв под снижение стоимости ТМЦ не создавался.

-По состоянию на 31.12.24 в балансе организации отражено незавершенное строительство:

Наименование	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.
Незавершенное строительство	510 323,88	532 985,71
ИТОГО:	510 323,88	532 985,71

4. Информация по дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность

Наименование МПЗ	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.
Контрагенты	53 243,19	52 620,43
ИТОГО:	53 243,19	52 620,43

Кредиторская задолженность

Наименование МПЗ	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.
Контрагенты	182 724,20	164 563,79
Займы		62 500,00
Кредитная линия	518 235,14	532 420,77
ИТОГО:	700 959,34	759 484,56

5. Список основных дебиторов и кредиторов по состоянию на 31.12.2024г:

№ п/п	Наименование дебиторов	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб.
1.	ООО «Стройтех»	Текущая (аванс)	17 211,20
2.	Трофимов Д.А.	Текущая	1 700,00
3.	АО «ЯВК»	Текущая (аванс)	622,31
4.	ИП Бобылев М.В.	Текущая (аванс)	17 691,39
5.	ООО «Самолет плюс улучшения»	Текущая (аванс)	2 435,00

№ п/п	Наименование кредитора	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб.
1.	ПАО Сбербанк (кредит)	Текущая	518 235,14
2.	ИП Баикин И.С.	Текущая	1 370,00
3.	ООО «НР»	Текущая	4 575,00
4.	ПАО «Сбербанк» (субсидирование)	Текущая	5 757,61
5.	ПАО «Сбербанк» (проценты по кредиту)	Текущая	18 671,45

-Резерв по сомнительным долгам не создавался

6. Информация об арендованных основных средствах

ООО «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2» осуществляет строительство жилых кварталов на арендованных участках (муниципальная собственность), расположенных по адресу Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район. Земельные участки находятся в субаренде, согласно договоров субаренды №26098-о/1 (76:23:010201:509); № 26099-о/1 (76:23:010201:510); №26100-о/1 (76:23:010201:511); №26104-о/1 (76:23:010201:515).

В отношении данных земельных участков Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», так как договор аренды содержат конкретное целевое назначение использования земельного участка, отраженное в п. 1.1: «Многоэтажная жилая застройка». Предприятие не имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды. Не выполняется требование пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и, следовательно, арендованный земельный участок не классифицируются как объект учета аренды. Стандарт 25/2018 не применяется к объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды в соответствии с пунктом 5.

7. Связанные стороны

Связная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операции (руб.)	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям	Отражение в отчетности
Головлев Д.В	Генеральный директор	Выплата заработной платы	1 202 145,43		
Марченко Ю.И.	Учредитель	Выплата дивидендов	28 400 000,00		
ООО «НР»	Учредитель	Выплата дивидендов	27 885 000,00		
		Выплата дивидендов	33 700 000,00		

8. Выплаты основному управленческому персоналу за 2025 г.:

ФИО	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Иные долгосрочные вознаграждения
Головлев Дмитрий Вадимович генеральный директор	Заработная плата 1 200 000 руб	-	-	-	-

9. События после отчетной даты

20

У ООО «СЗ «Норские резиденции 2» отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

10. Информация о забалансовых счетах

Средства дольщиков на счетах эскроу в банке отражены на забалансовом счете 008. По состоянию на 31 декабря 2024 года на счетах эскроу ООО «СЗ «Норские резиденции 2» находятся денежные средства в размере 462 567 080,00 рублей-средства дольщиков 15 очереди строительства.

11. Непрерывность деятельности

В Обществе соблюдается непрерывность деятельности. У Общества отсутствуют намерения по прекращению деятельности, а также Общество планирует продолжать свою деятельность в течение 12-ти месяцев после отчетной даты.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональных санкций в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост изменчивости на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Вместе с тем, на дату подписания Бухгалтерской отчетности за 2024 год указанные события не оказали существенного негативного влияния на хозяйственную деятельность Общества и Общество способно непрерывно продолжать свою деятельность и выполнять обязательства перед третьими лицами.

Таким образом, выявленные события не оказали влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность предприятия и восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Организации за 2024 год. Следовательно, Руководство может сделать вывод о способности Организации продолжать свою деятельность в будущем, отвечая критерию непрерывности деятельности

Генеральный директор

«21» февраля 2025г.



Д.В. Головлев

ООО «АУДИТ-ГАРАНТ»

В настоящем документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью

до 14.04.2014 листов

Генеральный директор

Красавин Аркадий
Александрович

