

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Борисовские Пруды»	по ОКПО	12230120
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7714983239
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма	ООО	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	частная	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения 115432, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Даниловский, б-р Братьев Весниных, д. 1, помещ. 2Н

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту Нет
Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	-
аудиторской организации	ОГРН	-

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению Нет
Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
Организация: застройщик "Борисовские Пруды"
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата (число, месяц, год)	0710001
по ОКПО	30 09 2025
по ОКЕИ	12230120
	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	54 367	58 333	56 099
	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	11501	-	-	7 498
	<i>в т.ч. авансы, связанные с приобретением (созданием) основных средств</i>	11502	3 240	1 746	1 750
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	120 211	99 502	59 441
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	3 486
	Итого по разделу I	1100	174 578	157 835	119 026
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	49 334 724	39 758 227	26 911 489
	<i>в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	1 413	3 032	1 562
	<i>в т.ч. затраты в незавершенном производстве</i>	12102	38 168 892	28 590 776	15 745 462
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	121021	37 577 854	28 291 102	15 745 462
	<i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>	12103	11 164 419	11 164 419	11 164 465
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	470	302	856
5501	Дебиторская задолженность	1230	33 974 748	27 496 733	11 476 952
	<i>в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	74	470 255	738 935
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123011	74	470 255	738 935
	<i>в т.ч. долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12302	10 884 852	24 038 248	8 720 453
	<i>в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12303	3 266 871	2 978 453	2 014 193
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123031	3 266 871	2 978 453	2 014 193
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12304	19 816 648	-	-
	<i>в т.ч. прочая краткосрочная задолженность</i>	12305	6 303	9 777	3 371
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 923	2 193	1 068
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	83 311 865	67 257 455	38 390 365
	БАЛАНС	1600	83 486 443	67 415 290	38 509 391

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ				
5610	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	3 500	3 500	3 500
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	13 448 005	13 509 128	13 573 284
	Итого по разделу III	1300	13 451 515	13 512 638	13 576 794
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
5620	Заемные средства	1410	37 898 204	28 511 766	14 562 327
	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>29 229 642</i>	<i>21 841 888</i>	<i>8 663 536</i>
	<i>в т.ч. займы</i>	<i>14102</i>	<i>3 563 940</i>	<i>3 366 938</i>	<i>4 267 820</i>
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>5 104 622</i>	<i>3 302 940</i>	<i>1 630 971</i>
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 347	1 057	32
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5710	Прочие долгосрочные обязательства	1450	31 790 619	24 980 779	9 945 837
	<i>в т.ч. средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>30 701 500</i>	<i>24 038 248</i>	<i>8 720 453</i>
	<i>в т.ч. прочее</i>	<i>14502</i>	<i>1 089 119</i>	<i>942 531</i>	<i>1 225 384</i>
	<i>в т.ч. плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка</i>	<i>145021</i>	<i>1 076 622</i>	<i>933 072</i>	<i>1 220 171</i>
	Итого по разделу IV	1400	69 690 170	53 493 602	24 508 196
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	344 741	409 030	424 384
	<i>в т.ч. поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>335 247</i>	<i>113 524</i>	<i>129 320</i>
	<i>в т.ч. задолженность перед персоналом организации</i>	<i>15202</i>	<i>9</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15203</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
	<i>в т.ч. задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15204</i>	<i>8 005</i>	<i>7 135</i>	<i>7 294</i>
	<i>в т.ч. прочие кредиторы</i>	<i>15205</i>	<i>1 474</i>	<i>288 365</i>	<i>287 764</i>
	<i>в т.ч. плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка</i>	<i>152051</i>	<i>-</i>	<i>287 099</i>	<i>287 099</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	17	20	17
	<i>в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>17</i>	<i>20</i>	<i>17</i>
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	344 758	409 050	424 401
	БАЛАНС	1700	83 486 443	67 415 290	38 509 391

Руководитель
по доверенности от 27.02.2025г. № 12, выд. ООО "СЗ
"Борисовские Пруды"

Начальник отдела БиНУ направления
«Девелопмент» ДУиО
по доверенности от 20.10.2022 г. № 36, выд. ООО «СЗ
"Борисовские Пруды»

Главный специалист отдела БиНУ направления «Девелопмент» ДУиО

27 октября 2025 г.



 (подпись) Косарева Ю.Ю. (расшифровка подписи)
 (подпись) Черстобоева В.М. (расшифровка подписи)
 (подпись) Бельковец Н.В. (расшифровка подписи)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: «Специализированный застройщик "Борисовские Пруды"»
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата (число, месяц, год)	0710002
по ОКПО	30 09 2025
по ОКЕИ	12230120
	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110		
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5892	Проценты к получению	2320	89	6
5895	Проценты к уплате	2330	(87 757)	(56 795)
5896	Прочие доходы	2340	293 395	3 560
5897	Прочие расходы	2350	(287 267)	(22 338)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(81 540)	(75 567)
	Налог на прибыль организаций	2410	20 417	13 231
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	<i>2411</i>	-	-
5655	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	<i>2412</i>	<i>20 417</i>	<i>13 231</i>
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420		
	Прочее	2460	-	(1)
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	<i>2462</i>	-	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(61 123)	(62 337)
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(61 123)	(62 337)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Руководитель
по доверенности от 27.02.2025г. № 12, выд. ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

(подпись)

Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления «Девелопмент»
ДУиО
по доверенности от 20.10.2022 г. № 36, выд. ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления
«Девелопмент» ДУиО

(подпись)

Бельковец Н.В.
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик "Борисовские Пруды"»
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды
0710005
30 06 2025
12230120
384

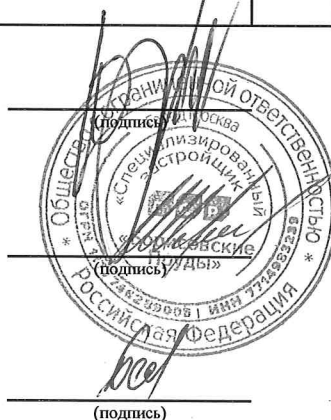
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	92	7
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	прочие поступления	4119	92	7
	Платежи - всего	4120	(7 585 118)	(9 263 687)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 411 255)	(7 998 913)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(185)	(168)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налог на добавленную стоимость	4126	(1 143 894)	(1 222 067)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(59)	(54)
	прочие платежи	4129	(29 725)	(42 485)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 585 026)	(9 263 680)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	-	(8 351)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(8 351)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(8 351)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	7 584 756	10 195 836

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	7 584 756	10 195 836
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	-	(824 298)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	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	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	-	(824 298)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 584 756	9 371 538
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(270)	99 507
5550	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 193	1 068
5550	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 923	100 575
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель
по доверенности от 27.02.2025г. № 12, выд. ООО «СЗ
"Борисовские Пруды»

Начальник отдела БиНУ направления
«Девелопмент» ДУиО
по доверенности от 20.10.2022г. № 36, выд. ООО «СЗ
"Борисовские Пруды»

Главный специалист отдела БиНУ



Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Бельковец Н.В.
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за Январь - Сентябрь 2025 г.

КОДЫ	0710004
Форма по ОКУД	
Дата (число, месяц, год)	30 09 2025
по ОКПО	12230120
по ОКЕИ	384

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Борисовские Пруды"»
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная доля в оборотных активах	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	3 500	-	13 573 284	13 576 794
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110							-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	3120							-
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г после корректировки	3130	10	-	-	3 500	-	13 573 284	13 576 794
	За Январь - Сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	(62 337)	(62 337)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3227	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 30 сентября 2024 г.	3250	10	-	-	3 500	-	13 510 947	13 514 457
	Величина капитала на 31 декабря 2024	3200	10	-	-	3 500	-	13 509 128	13 512 638
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г после корректировки	3230	10	-	-	3 500	-	13 509 128	13 512 638

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За Январь - Сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	x	x	x	x	x	(61 123)	(61 123)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3327	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
5 600	Величина капитала на 30 сентября 2025 г.	3300	10	-	-	13 500	-	13 448 005	13 451 515

Руководитель
по доверенности от 27.02.2025г. № 12, выд. ООО "СЗ "Борисовские Пруды"



Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИУ направления «Девелопмент» ДУиО
по доверенности от 20.10.2022 г. № 36, выд. ООО «СЗ "Борисовские Пруды»

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БИУ направления
«Девелопмент» ДУиО

Бельковец Н.В.
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За январь-сентябрь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Борисовские Пруды»

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 115432, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, б-р Братьев Весниных, д. 1, помещ. 2Н

1. Общие вопросы

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

В отчетном периоде организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В отчетном периоде руководство текущей деятельностью в соответствии с Протоколом № 2/2023 общего собрания участников от 15.09.2023г. осуществлялось единоличным исполнительным органом:

Управление осуществлял: Генеральный директор Чайковский А.С.

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 108-ВУ от 13.09.2021г.

У организации нет обособленных подразделений.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: 0,51 человек.

Численность работающих на 30 сентября 2025 года: 5 человек.

2. Основные принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

2.1. Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности применяются требования ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 4 октября 2023г. № 157н (далее – ФСБУ 4/2023).

Информация об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрывается с учетом требований законодательства.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской отчетности раскрыта информация о существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год с учетом следующих критериев:

- показатели баланса, являющиеся существенными по отношению к валюте баланса и составляющие от нее не менее 10 % на отчетную дату и изменение которых по сравнению с годовой бухгалтерской отчетностью за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду, составляет не менее 10%;
- показатели отчета о финансовых результатах, изменение которых по сравнению с аналогичным отчетным периодом года, предшествовавшего отчетному, составляет не менее 10%;
- для иных показателей существенными следует считать суммы, изменение которых составляет не менее 10%.

2.2. Инвентаризация

Инвентаризация активов и обязательств проводится в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

Периодичность проведения инвентаризации:

- инвентаризация основных средств – не реже одного раза в три года;
- инвентаризация остальных активов и обязательств – не реже одного раза в год.

Время проведения каждой инвентаризации, состав инвентаризационной комиссии, перечень инвентаризируемых активов и обязательств определяется приказом руководителя организации или иным уполномоченным лицом.

2.3. Капитальные вложения

Капитальные вложения принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 26/2020).

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств или нематериальных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств.

2.4. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020) по первоначальной стоимости.

Для основных средств установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Ежегодная (на конец отчетного года) переоценка объектов основных средств не проводится.

Самостоятельным инвентарным объектом признаются затраты на проведение планового капитального ремонта основных средств стоимостью более 10 млн. руб., производящегося с периодичностью более 12 месяцев (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Применяется линейный способ начисления амортизации объектов основных средств для целей бухгалтерского учета исходя из срока полезного использования. Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Проверка основных средств на обесценение проводится перед составлением годовой отчетности. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

2.5. Нематериальные активы

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н (далее – ФСБУ 14/2022) по первоначальной стоимости.

Для нематериальных активов установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты нематериальных активов оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов не переоценивается (п. 19 ФСБУ 14/2022).

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Проверка нематериальных активов на обесценение и учет изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения проводится перед составлением годовой отчетности.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта нематериальных активов. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

2.6. Учет аренды

При заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, организация оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н (далее - ФСБУ 25/2018).

По договорам краткосрочной аренды, аренды на неопределенный срок, аренды имущества с низкой стоимостью (до 400 тыс. руб.) организация признает арендные платежи в составе текущих расходов. Аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

2.7. Учет расходов будущих периодов

Под расходами будущих периодов (далее – РБП) понимаются расходы, произведенные в отчетном периоде, относящиеся к следующим отчетным периодам, а именно:

- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее 100 тыс. руб.;
- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования 12 месяцев и менее;
- расходы на имущественное, личное страхование, страхование ответственности и рисков;

РБП принимаются к учету в сумме фактически произведенных затрат на основании первичных документов.

Стоимость объекта РБП формируется в момент принятия его к учету отдельно по каждому объекту учета.

РБП подлежат списанию на счета учета затрат ежемесячно и равномерно, в течение периода, к которому они относятся.

В случае расторжения договора, прекращения действия лицензии сумма РБП в части, не списанной на расходы, признается в составе расходов отчетного периода (аналогично ежемесячному списанию) единовременно для целей бухгалтерского и налогового учета.

2.8. Финансовые вложения

Единицы учета финансовых вложений устанавливаются согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н (далее – ПБУ 19/02).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В первоначальную стоимость финансовых вложений включаются все фактические затраты на их приобретение.

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По состоянию на 30.09.2025 г. финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря каждого года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2.9. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (далее – ФСБУ 5/2019) по фактической себестоимости.

Оценка запасов при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

Оценка товаров в виде объектов недвижимости при реализации и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы, оценка при выбытии прочих товаров – по средней себестоимости. Завершенные строительством объекты (квартиры, офисы и др.), предназначенные для продажи и учитываемые в составе готовой продукции, в случае их предоставления в аренду на срок менее одного года с автоматической пролонгацией учитываются в составе готовой продукции.

В случае обесценения запасов создается резерв под обесценение (далее – Резерв).

Резерв начисляется ежеквартально. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан или увеличен Резерв под их обесценение (п. 31 ФСБУ 5/2019). В периоде признания выручки от продажи запасов, по которым ранее был создан Резерв, такой Резерв подлежит восстановлению.

Начисление Резерва производится в случаях наличия признаков обесценения запасов:

- запасы повреждены или морально устарели (полностью или частично);
- рыночная цена запасов снизилась или возникли сложности с продажей запасов;
- потеря первоначальных качеств запасов.

2.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относят:

- открытые в кредитных организациях депозиты со сроком менее трех месяцев от даты договора до даты погашения;
- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (сумма неснижаемого остатка классифицируется в зависимости от срока действия депозита);
- банковские векселя со сроком погашения менее трех месяцев от даты эмиссии до даты, начиная с которой векселедержатель имеет право предъявить вексель к погашению.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в показателе 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.11. Порядок учета доходов и расходов от обычных видов деятельности

В состав доходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 32н (далее – ПБУ 9/99)):

- вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям, НДС не облагается;
- вознаграждение застройщика по производственным помещениям, НДС облагается;
- средства от дольщиков, направленные на цели ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ;
- доходы от операций по инвестиционным договорам;
- доходы от продажи квартир – продукция (НДС – не облагается);
- доходы от продажи нежилых помещений – продукция (НДС облагается);
- доходы от прочих услуг

Организацией ведется отдельный учет операций, подлежащих обложению НДС (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а также отдельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (ст. 170 НК РФ).

В состав расходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 33н (далее – ПБУ 10/99)):

- расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по непроизводственным помещениям;
- расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по производственным помещениям;
- расходы за счет средств дольщиков, направленные на цели ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ;
- расходы, осуществление которых связано с операциями по инвестиционным договорам;
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже квартир –продукция (НДС – не облагается);
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже нежилых помещений – продукция (НДС облагается);
- расходы, осуществление которых связано с оказанием прочих услуг.

Расходы застройщика, связанные с обеспечением его деятельности учитываются на счете 25 «Общепроизводственные расходы».

По завершении расчетного периода (месяца) управленческие расходы, накопленные на счете 25 «Общепроизводственные расходы» распределяются в дебет счета 08.33.2 «Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)» по каждому объекту строительства пропорционально затратам, связанным со строительством, учтенным на счете 08.33.1 «Затраты на строительство (ДДУ)» (дебетовый оборот по счету 08.33.1 за месяц без учета корректировочных оборотов между объектами строительства).

2.12. Порядок учета прочих доходов и расходов

К прочим доходам относятся (п. 5 ПБУ 9/99):

- поступления от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- лицензионные платежи (включая роялти) за пользование объектами интеллектуальной собственности;
- поступления, получение которых связано с участием в уставных капиталах других организаций (в том числе дивиденды);

- иные доходы, не связанные с предметом деятельности организации.

К прочим расходам относятся (п. 5 ПБУ 10/99):

- расходы, осуществление которых связано с предоставлением своих активов во временное пользование по договору аренды;
- расходы, осуществление которых связано с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, осуществление которых связано с участием в уставных капиталах других организаций;
- затраты на перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств или объектов незавершенного строительства;
- налог на имущество по объектам основных средств, находящихся на консервации;
- иные расходы, не связанные с предметом деятельности организации.

Пересчет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на конец отчетного периода (п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утв. Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н (далее – ПБУ 3/2006)).

Курсовые разницы, образовавшиеся вследствие пересчета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, учитываются в составе прочих доходов и расходов.

В отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов показывается свернуто по статьям (доходы за минусом расходов, относящихся к этим доходам) финансовый результат по следующим операциям:

- выбытие объектов основных средств и нематериальных активов;
- купля-продажа валюты;
- курсовые разницы.

Прочие доходы и расходы, относящиеся к другим операциям, показываются в отчете о финансовых результатах развернуто, в составе прочих расходов и доходов соответственно.

2.13. Учет расчетов

Для достоверного представления в бухгалтерском балансе активов и обязательств с подразделением в зависимости от срока погашения на краткосрочные и долгосрочные осуществляется перевод долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора до погашения задолженности на дату составления отчетности остается не более 12 месяцев (п. 17 ФСБУ 4/2023).

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом созданного резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам – это оценочное значение, корректирующее величину дебиторской задолженности на отчетную дату. Его создание, увеличение или уменьшение отражаются в составе прочих расходов или доходов.

В сумму резерва по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета, включается полная сумма (100 %) сомнительной дебиторской задолженности, возникшей по любым основаниям, при выполнении любого из следующих условий:

- задолженность, срок оплаты которой истек в соответствии с условиями договоров или иных документов (накладных, актов выполненных работ) и срок возникновения превышает 180 дней;
- задолженность, на которую обращено взыскание в суд;

- непогашенная задолженность, которая имеет по мнению руководства организации высокий риск непогашения и не будет получена в связи с обстоятельствами, связанными с конкретным дебитором.

Учёт кредитов и займов ведется на основании ПБУ 15/2008 «Учёт расходов по займам и кредитам», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н (далее – ПБУ 15/2008).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

2.14. Фонды и резервы

Для целей бухгалтерского учета создаются следующие резервы:

А. Резервы предстоящих расходов (оценочные обязательства) начисляются на основании п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н (далее – ПБУ 8/2010)):

- резерв на оплату отпусков;
- резерв по незавершенным судебным делам;
- резерв предвиденных расходов в строительстве;

Б. Оценочные резервы:

Суммы начисленных резервов включаются в состав прочих расходов (п. 11 ПБУ 10/99).

- резерв под обесценение вложений в ценные бумаги в случае выявления признаков обесценения финансовых вложений рассчитывается в соответствии с п. 38-39 ПБУ 19/02;
- резерв под обесценение запасов рассчитывается в соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019;
- резерв предстоящих расходов на демонтаж, утилизацию имущества и восстановление окружающей среды (п 10 ФСБУ 26/2020);
- резерв по сомнительным долгам начисляется в соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ N 34н.

2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль

Согласно п. 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/2002, утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н (далее – ПБУ 18/2002), величиной текущего налога на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Величина текущего налога на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02) определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Расчет по налогу на прибыль ведется затратным способом

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах
В пояснениях к бухгалтерской отчетности раскрыты существенные показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.
3.4. Налог на прибыль

3.4.1. Раскрытие временных налоговых разниц, отложенного налогового актива (обязательства) за период.

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.		За Январь - Сентябрь 2024 г.	
		Разницы	Активы/Обязательства	Разницы	Активы/Обязательства
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	82 832	20 708	70 065	14 013
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	(1 164)	(291)	(3 910)	(782)
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	20 417	X	13 231

3.4.2. Раскрытие постоянных налоговых разниц, постоянного налогового дохода (расхода) за период.

Наименование показателя	Код	Отчетный период		Предшествующий период	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД(ПНР)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	5660	128	32	(7 528)	(1 882)

3.6. Запасы

Изменение оценочных значений отсутствует по состоянию на 30.09.2025 г.

3.6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			Фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов	резерв под обесценение
Запасы - всего	5400	За Январь - Сентябрь 2025 г.	39 758 227	(-)	9 576 497	(-)	(-)	(-)	X	49 334 724
	5420	За Январь - Сентябрь 2024 г.	15 747 024	(-)	8 254 677	(-)	(-)	(-)	X	35 157 435
в том числе:		За Январь - Сентябрь 2025 г.	3 032	(-)	2 401	(-)	(-)	(-)		1 413
сырье, материалы и другие аналогичные затраты		За Январь - Сентябрь 2024 г.	1 562	(-)	4 182	(-)	(-)	(-)		2 863
затраты в незавершенном производстве		За Январь - Сентябрь 2025 г.	28 590 776	(-)	9 574 096	(-)	(-)	(-)		38 168 892
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	15 745 462	(-)	8 250 495	(-)	(-)	(-)		23 990 133
земельные участки под застройку		За Январь - Сентябрь 2025 г.	11 164 419	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)		11 164 419
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	11 164 465	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)		11 164 419

3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	5445	16 359 777	16 359 777	5 384 332
в том числе:		-	-	-
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		5 384 332	5 384 332	5 384 332
затраты в незавершенном производстве		10 975 445	10 975 445	-
земельные участки под застройку		-	-	-

3.8. Дебиторская задолженность

Изменение оценочных значений отсутствует по состоянию на 30.09.2025 г.

3.8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям)	в поступило	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За Январь - Сентябрь 2025 г.	24 508 504	(-)	3 623 508	-	(-)	(-)	-	(17 247 085)	10 884 926
	5521	За Январь - Сентябрь 2024 г.	9 459 389	(-)	12 604 655	-	(-)	(-)	-	(148 574)	21 915 469

3.11. Капитал

3.11.1. Структура капитала

Код	5610
-----	------

На 30.09.2025г. уставный капитал организации составляет: 10 тыс. руб. и принадлежит единственному участнику ПАО "Группа ЛСР".

На 30.09.2025г. уставный капитал полностью оплачен.

3.11.2 Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденному приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Уставный капитал	51101	10	10	10
Чистые активы	51102	13 451 515	13 512 638	13 576 794

3.12. Заёмные средства

3.12.1. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Итого	Остаток на конец периода	
				Поступление	Курсовая разница (положительная "++", отрицательная "--")	Возвращено (312 767)		в т.ч. краткосрочные	в т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств	5620	За Январь - Сентябрь 2025 г.	25 208 826	7 897 523	-	(312 767)	32 793 582	-	32 793 582
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	12 931 357	10 402 588	-	(1 031 051)	22 302 894	-	22 302 894
в т.ч.		За Январь - Сентябрь 2025 г.	3 366 938	509 769	-	(312 767)	3 563 940	-	3 563 940
Займы полученные	5621	За Январь - Сентябрь 2024 г.	4 267 820	199 269	-	(1 031 051)	3 436 038	-	3 436 038
Кредиты полученные	5622	За Январь - Сентябрь 2025 г.	21 841 888	7 387 754	-	-	29 229 642	-	29 229 642
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	8 663 537	10 203 319	-	-	18 866 856	-	18 866 856

3.12.4. Проценты по кредитам и займам		тыс. руб.				
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "++", отрицательная "--") и
Проценты по займам	5630	За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 854 792	87 757	534 113	-
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	1 178 292	56 795	408 661	1 643 748
Проценты по кредитам		За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 448 148	-	1 179 812	-
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	452 679	-	677 032	1 129 711
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Сентябрь 2025 г.	3 302 940	87 757	1 713 925	-
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	1 630 971	56 795	677 032	2 773 459

3.15. Обязательства

3.15.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	изменения за период					На конец периода
				(за минусом обязательств, поступивших и списанных в отчетном периоде)					
				поступило		списано			
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договоров)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	5710	За Январь - Сентябрь 2025	24 980 779	6 670 418	-	(-)	(-)	139 422	31 790 619
	5720	За Январь - Сентябрь 2024	9 945 837	12 604 655	-	(-)	(-)	(211 931)	22 338 361
		За Январь - Сентябрь 2025	24 038 248	6 663 252	-	(-)	(-)	-	30 701 500
в том числе:									
средства облигаций/средств инвесторов		За Январь - Сентябрь 2024	8 720 453	12 604 655	-	(-)	(-)	-	21 325 108
прочие		За Январь - Сентябрь 2025	942 531	7 166	-	(-)	(-)	139 422	1 089 119
		За Январь - Сентябрь 2024	1 225 384	-	-	(-)	(-)	(211 931)	1 013 453

3.17. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	Код	3а Январь - Сентябрь 2025 г.	3а Январь - Сентябрь 2024 г.	тыс. руб.
Проценты к получению	5892	89		6
Поступления от продажи дебиторской задолженности		281 742		-
Штрафы, пени, неустойки		11 466		3 560
Прибыль прошлых лет		187		-
Итого	5896	293 484		3 566

3.17.2. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	3а Январь - Сентябрь 2025 г.	3а Январь - Сентябрь 2024 г.	тыс. руб.
Проценты к уплате	5895	87 757		56 795
Стоимость проданных (спесанных) материалов, прочих активов		3		248
Стоимость дебиторской задолженности, переданной по договорам уступки права требования (цессии)		281 742		-
Начисления резервов		5 437		8 887
Налоги и госпошлины		31		4 000
По оплате банковских услуг		54		9 163
Убытки прошлых лет		375 024		79 133
Итого	5897			

3.18. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5900	379 352	949 959	370 000	30.09.2026
в том числе:		379 352	949 959	370 000	
полученные поручительства				3 595 935	
Выданные - всего	5910	12 430 344	12 430 344	3 595 935	
в том числе:		12 430 344	12 430 344	3 595 935	
выданные поручительства					
зalog прочих активов					
в т.ч.:		12 430 344	12 430 344	3 595 935	31.12.2029
зalog земельных участков под застройку					

Земельные участки, переданные в зalog ПАО Банк ВТБ по договорам ипотеки №№ 242-21/ИЗ-2Ф от 02.08.2022, ипотеки по кред. дог. СЧД/000024-160471 от 20.05.2024 и ПАО Сбербанк России по договорам ипотеки №№ 550B00NGU-И от 27.10.2023г., 550B00PME-И от 13.02.2024, 550G00NK1-И от 15.11.2023 отражены по стоимости и переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности.

5. Информация о связанных сторонах

5.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Таблица 5.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 30.09.2025
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая более 50% капитала компании	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	49,99%

Таблица 5.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные Договор :	ПАО "Группа ЛСР"			
	№09-ЛЗ/2021 от 30.09.2021	3 166 389	31.12.2029	2 883 542
	№05-ЛЗ/2023.06.23 от 23.06.2023	142 419	30.12.2029	425 866
	№07-ЛЗ/2024.03.04 от 13.03.2024	164 182	30.12.2029	31 555
	№08-ЛЗ/2024.03.04 от 13.03.2024	90 355	30.12.2029	25 975
	№09-ЛЗ/2024.03.04 от 13.03.2024	595	31.12.2029	-
	ИТОГО:	3 563 940		3 366 938

Таблица 5.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024 г. тыс. руб.
Проценты в составе незавершенного производства	ПАО "Группа ЛСР"	534 113	408 662
	ИТОГО:	534 113	408 662
Проценты в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	87 757	56 795
	ИТОГО:	87 757	56 795

Таблица 5.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Проценты к уплате в составе незавершенного производства	ПАО "Группа ЛСР"	1 680 607	1 680 607	-	1 146 494
	ИТОГО:	1 680 607	1 680 607	-	1 146 494
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	418 076	418 076	-	330 319
	ИТОГО:	418 076	418 076	-	330 319

Таблица 5.1.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Поручительства в форме залога имущества выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	8 085 007	8 085 007
	ИТОГО:	8 085 007	8 085 007

5.2. Лица, входящие в Группу ЛСР

Организация входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту, строительству зданий, оказанию услуг санаторно-курортной деятельности и бизнес-центров.

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в разделах 5.1. и 5.2.

Таблица 5.2.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"
2	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"
3	ООО "ЛСР"

Таблица 5.2.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	335 204	339 612
	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	207	-
	ООО "ЛСР"	6 432	13 262
	ИТОГО:	341 843	352 874

Таблица 5.3.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	480	-	480	-
	ИТОГО:	480	-	480	-

Таблица 5.2.3. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	71 077	-	71 077	53 558
	ООО "ЛСР"	715	-	715	1 389
	ИТОГО:	71 792	-	71 792	54 947
Прочие расходы	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	867	-	867	647
	ИТОГО:	867	-	867	647

5.3. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

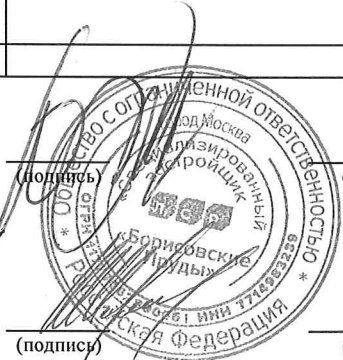
Таблица 5.3. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	151
	ВСЕГО:	151

Руководитель
по доверенности от 27.02.2025г. № 12, выд.
ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

Начальник отдела БиНУ направления
«Девелопмент» ДУиО
от 20.10.2022 г. № 36, выд. ООО «СЗ
"Борисовские Пруды»

Главный специалист отдела БиНУ направления
«Девелопмент» ДУиО



Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

(подпись)

Бельковец Н.В.
(расшифровка подписи)