

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	26732924
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"	ИНН	9705115857
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 115035, Москва г, Садовническая ул, дом 3, этаж /Комната 6/19А		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО	30	06	2025
	по ОКЕИ	26732924		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	8 436	6 171	9 138
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	200 873	232 656	298 720
	в том числе:				
	Основные средства в эксплуатации		80 831	94 084	120 831
	Основные средства не введенные в эксплуатацию		-	-	1 304
	Права пользования активами		120 042	138 572	176 585
	Инвестиционная недвижимость	1160	984 058	928 154	191 721
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование		984 058	928 154	191 721
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	114 155	82 091	251 945
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 307 523	1 249 073	751 524
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	7 285 569	5 591 374	12 871 125
	в том числе:				

	Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры		6 603 748	4 610 820	12 334 085
	Завершенные строительством объекты		663 928	966 912	533 880
	Прочие запасы		17 893	13 642	3 160
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 186 140	815 629	2 013 448
	Дебиторская задолженность	1230	18 757 140	14 115 044	34 130 622
	в том числе: Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в т.ч.		6 923 156	1 644 402	5 256 960
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)		4 450 111	1 336 881	4 413 812
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)		2 473 045	307 521	843 148
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в т.ч		11 833 984	12 470 642	28 873 662
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)		10 923 367	9 338 020	25 637 625
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)		698 679	2 836 898	3 127 102
	Расчеты с покупателями и заказчиками		46 371	42 056	16 927
	Расчеты по налогам и сборам		34 624	115 946	10 546
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		130 943	137 722	81 462
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 335 468	5 386 634	3 410 989
	в том числе: Расчетные счета		4 267 535	4 363 634	2 323 377
	Депозитные счета		1 067 933	1 023 000	1 087 612
	Прочие оборотные активы	1260	5 624	2 831	21 120
	в том числе: Договоры страхования		2 595	669	1 060
	Прочие активы		3 029	2 162	20 060
	Итого по разделу II	1200	32 569 941	25 911 512	52 447 305
	БАЛАНС	1600	33 877 464	27 160 585	53 198 829

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	55 000	55 000	55 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(181 102)	6 729 829	(418 878)
	Итого по разделу III	1300	(86 102)	6 824 829	(323 878)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	2 976 967	1 002 395	1 956 097
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 967 109	1 002 372	1 956 029
	Проценты по долгосрочным кредитам		9 858	22	68
	Отложенные налоговые обязательства	1420	79 074	80 589	70 884
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	4 552 462	1 377 034	4 613 964
	в том числе:				
	Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты		4 450 111	1 336 881	4 413 812
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (гарантийное удержание)		31 211	17 430	54 376
	Долгосрочные обязательства по аренде		71 140	22 723	145 776
	Итого по разделу IV	1400	7 608 503	2 460 018	6 640 945
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	7 560 246	7 112 450	16 229 055
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		7 554 059	7 032 342	16 225 358
	Проценты по краткосрочным кредитам		6 188	80 108	3 697
	Кредиторская задолженность	1520	18 745 653	10 714 119	29 672 683
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		92 920	126 250	327 600
	Расчеты с покупателями и заказчиками		180 470	379 311	84 290
	Расчеты по налогам и сборам		9 035	6 512	25 552
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		106 227	124 735	6 334
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)		10 920 500	9 333 650	25 636 611
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (гарантийное удержание)		651 122	615 126	343 994
	Краткосрочные обязательства по аренде		55 500	128 535	67 302
	Расчеты с участниками Общества		6 729 829	-	3 181 000
	Расчеты с персоналом по оплате труда		50	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	49 164	49 169	980 024
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам		38	44	54
	Оценочные обязательства и резервы		49 125	49 125	979 970

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
26732924		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	616 443	13 792 721
	Себестоимость продаж	2120	(358 451)	(1 150 382)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	257 992	12 642 339
	Коммерческие расходы	2210	(323 630)	(324 001)
	Управленческие расходы	2220	(870)	(1 030)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(66 508)	12 317 308
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	537 187	793 963
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	27 012	734 802
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества		58	338
	Курсовые разницы		1 163	14 027
	Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты		-	1 647
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду		74	149
	Изменение оценочных значений по аренде		132	38 570
	Оценочные обязательства и резервы		-	659 670
	Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленные в отчетном году		783	6 215
	Штрафы, пени и неустойки к получению		16 835	-
	Прочие доходы		7 967	14 186
		2340	-	-
	в том числе:		-	-
	Прочие расходы	2350	(712 372)	(407 892)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества		(65)	(164)
	Аренда земельных участков		-	(175)
	Курсовые разницы		-	(8 683)
	Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленные в отчетном году		-	(2 104)
	Расходы на услуги банков		(979)	(600)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате		(22 852)	(75 998)
	Расходы, по временному использованию имущества не в целях строительства		(165)	(2 452)
	Затраты по достройке объектов		(577 151)	(72 490)
	Изменение оценочных значений по аренде		-	(1 678)
	Расходы по охране и содержанию земельных участков		(18 451)	(8 090)
	Прочие расходы		(92 709)	(235 458)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(214 681)	13 438 181
	Налог на прибыль организаций	2410	33 579	(2 735 056)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(2 607 469)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	33 579	(127 587)

	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(181 102)	10 703 125

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	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	(181 102)	10 703 125
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



[Handwritten signature]

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
26732924		
384		

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

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
	На 31 декабря 2023 г.	3100	40 000	-	-	55 000	-	(418 878)	(323 878)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	40 000	-	-	55 000	-	(418 878)	(323 878)

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 - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	10 703 125	10 703 125
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(3 000 000)	(3 000 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	40 000	-	-	55 000	-	7 284 247	7 379 247
	На 31 декабря 2024 г.	3200	40 000	-	-	55 000	-	6 729 829	6 824 829
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	40 000	-	-	55 000	-	6 729 829	6 824 829

**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710005		
30	06	2025
26732924		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	480 044	27 207 561
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	382 309	27 199 427
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на прибыль		93 874	-
	прочие поступления	4119	3 861	8 134
	Платежи - всего	4120	(3 576 106)	(6 984 744)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 893 183)	(3 930 204)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 752)	(5 059)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(114 196)	(8 001)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(2 395 182)
	налог на имущество		(16 471)	(5 081)
	НДС в составе поступлений и платежей		(505 429)	(566 231)
	прочие платежи	4129	(44 075)	(74 986)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 096 062)	20 222 817

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	558 443	767 419
	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	558 443	767 419
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	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	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	558 443	767 419
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 875 198	3 733 700
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 875 198	3 733 700
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(388 745)	(19 820 472)
	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	-	(3 181 000)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(388 745)	(16 639 472)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 486 453	(16 086 772)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(51 166)	4 903 464
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	5 386 634	3 410 989
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	5 335 468	8 321 093
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	6 640

Генеральный директор
(наименование должности)

30 июля 2025 г.



Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

[Handwritten signature]

**Отчет о целевом использовании средств
за январь - июнь 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710003		
30	06	2025
26732924		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Остаток средств на начало периода	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Поступило средств - всего	6200	-	-
	Использовано (израсходовано) средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров	6312	-	-
	прочие	6313	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Использовано (израсходовано) средств - всего	6300	-	-
	Остаток средств на конец периода	6400	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

30 июля 2025 г.

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)



[Handwritten signature]

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	пероценка		переклассифицировано		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За январь - июнь 2025 г.	13 958	(9 000)	4 995	-	-	(1 517)	-	-	-	-	18 953	(10 517)	
	За январь - июнь 2024 г.	16 298	(7 160)	5 255	-	-	(5 079)	-	-	-	-	21 553	(12 239)	
в том числе: НМА	За январь - июнь 2025 г.	13 958	(9 000)	4 995	-	-	(1 517)	-	-	-	-	18 953	(10 517)	
	За январь - июнь 2024 г.	16 298	(7 160)	5 255	-	-	(5 079)	-	-	-	-	21 553	(12 239)	
из них исключительные права	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода					
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июль 2025 г.	193 744	(99 659)	-	(49)	-	(13 204)	-	-	193 694 (112 863)
	За январь - июль 2024 г.	192 713	(71 882)	138	(626)	-	(14 188)	-	-	192 225 (86 070)
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июль 2025 г.	948 885	(20 731)	72 467	-	-	(16 563)	-	-	1 021 352 (37 294)
	За январь - июль 2024 г.	199 611	(7 890)	2 887	-	-	(3 351)	-	-	202 498 (11 240)
в том числе: Помещения, предоставленные во временное владение и пользование	За январь - июль 2025 г.	948 885	(20 731)	72 467	-	-	(16 563)	-	-	1 021 352 (37 294)
	За январь - июль 2024 г.	199 611	(7 890)	2 887	-	-	(3 351)	-	-	202 498 (11 240)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	
Права пользования активами - всего	За январь - июль 2025 г.	246 840	(108 269)	19 993	(85 623)	68 457	(21 356)	-	-	181 210	(61 168)
	За январь - июль 2024 г.	451 889	(275 304)	34 301	(368 987)	221 957	(15 954)	-	-	117 203	(69 301)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организаций, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	слисано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	изменения видов запасов	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	5 591 374	-	4 979 324	(3 285 128)	-	-	X	X	7 285 569
	За январь - июнь 2024 г.	12 871 125	-	54 915 727	(62 290 862)	-	-	X	X	5 495 989
в том числе: Материалы	За январь - июнь 2025 г.	13 642	-	47 197	(42 945)	-	-	-	-	17 893
	За январь - июнь 2024 г.	3 160	-	117 495	(120 655)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - июнь 2025 г.	966 912	-	32 750	(335 735)	-	-	-	-	663 928
	За январь - июнь 2024 г.	533 880	-	1 048 589	(224 984)	-	-	-	-	1 357 485
Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	За январь - июнь 2025 г.	4 532 611	-	4 313 391	(2 345 830)	-	-	-	-	6 500 171
	За январь - июнь 2024 г.	11 409 406	-	39 726 133	(48 430 181)	-	-	-	-	2 705 357
Завершенные строительством инвестиционные объекты	За январь - июнь 2025 г.	78 209	-	585 986	(560 618)	-	-	-	-	103 577
	За январь - июнь 2024 г.	924 679	-	14 023 510	(13 515 042)	-	-	-	-	1 433 147

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в запасе, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 644 402	-	5 278 754	-	-	-	-	-	-	6 923 156	-
	За январь - июнь 2024 г.	5 256 960	-	3 501 913	-	-	-	-	-	-	8 758 873	-
в том числе: Авансы выданные	За январь - июнь 2025 г.	307 521	-	2 165 524	-	-	-	-	-	-	2 473 045	-
	За январь - июнь 2024 г.	843 148	-	339 262	-	-	-	-	-	-	1 182 410	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	За январь - июнь 2025 г.	1 336 881	-	3 113 230	-	-	-	-	-	-	4 450 111	-
	За январь - июнь 2024 г.	4 413 812	-	3 162 651	-	-	-	-	-	-	7 576 463	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	12 548 690	(78 048)	1 589 662	-	(2 226 320)	-	-	-	-	11 912 032	(78 048)
	За январь - июнь 2024 г.	28 949 723	(76 061)	79 211	-	(25 631 482)	-	-	-	-	3 397 452	(76 061)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	42 056	-	4 315	-	-	-	-	-	-	46 371	-
	За январь - июнь 2024 г.	16 927	-	7 042	-	-	-	-	-	-	23 969	-
Авансы выданные	За январь - июнь 2025 г.	2 914 946	(78 048)	-	-	(2 138 219)	-	-	-	-	779 727	(78 048)
	За январь - июнь 2024 г.	3 203 163	(76 061)	29 752	-	-	-	-	-	-	3 232 915	(76 061)
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	253 668	-	-	-	(88 101)	-	-	-	-	165 567	-
	За январь - июнь 2024 г.	92 008	-	42 417	-	-	-	-	-	-	134 425	-

Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	За январь - июнь 2025 г.	9 338 020	-	1 585 347	-	-	-	-	-	10 923 367	-
	За январь - июнь 2024 г.	25 637 625	-	-	-	(25 631 482)	-	-	-	6 143	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	14 193 092	(78 048)	6 868 416	-	(2 226 320)	-	-	X	18 835 188	(78 048)
	За январь - июнь 2024 г.	34 206 683	(76 061)	3 581 124	-	(25 631 482)	-	-	X	12 156 325	(76 061)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода	
			поступило			списано			переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 379 429	5 150 000	-	-	-	-	7 529 429	
	За январь - июнь 2024 г.	6 570 061	4 823 601	-	(88 114)	-	-	11 305 548	
в том числе: Кредиты	За январь - июнь 2025 г.	1 002 395	1 974 572	-	-	-	-	2 976 967	
	За январь - июнь 2024 г.	1 956 097	1 583 975	-	-	-	-	3 540 072	
Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	За январь - июнь 2025 г.	1 336 881	3 113 230	-	-	-	-	4 450 111	
	За январь - июнь 2024 г.	4 413 812	3 162 651	-	-	-	-	7 576 463	
Гарантийное удержание, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	За январь - июнь 2025 г.	17 430	13 781	-	-	-	-	31 211	
	За январь - июнь 2024 г.	54 376	76 975	-	-	-	-	131 351	
Долгосрочные обязательства по аренде	За январь - июнь 2025 г.	22 723	48 417	-	-	-	-	71 140	
	За январь - июнь 2024 г.	145 776	-	-	(88 114)	-	-	57 662	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	17 826 569	8 802 994	-	(323 664)	-	-	26 305 899	
	За январь - июнь 2024 г.	45 901 738	943 438	-	(39 037 700)	-	-	7 807 476	
в том числе:									

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	126 250	-	-	-	(33 330)	-	92 920
	За январь - июнь 2024 г.	327 600	-	-	-	(199 056)	-	128 544
Авансы полученные	За январь - июнь 2025 г.	379 311	-	-	-	(198 841)	-	180 470
	За январь - июнь 2024 г.	84 290	621 161	-	-	-	-	705 451
Расчеты по налогам и сборам	За январь - июнь 2025 г.	6 512	2 523	-	-	-	-	9 035
	За январь - июнь 2024 г.	25 552	233 612	-	-	-	-	259 164
Кредиты	За январь - июнь 2025 г.	7 112 450	447 796	-	-	-	-	7 560 246
	За январь - июнь 2024 г.	16 229 055	-	-	-	(14 453 046)	-	1 776 009
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	124 735	-	-	-	(18 458)	-	106 277
	За январь - июнь 2024 г.	6 334	11 326	-	-	-	-	17 660
Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	За январь - июнь 2025 г.	9 333 650	1 586 850	-	-	-	-	10 920 500
	За январь - июнь 2024 г.	25 636 611	-	-	-	(24 137 296)	-	1 499 315
Гарантийное удержание, расчеты по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	За январь - июнь 2025 г.	615 126	35 996	-	-	-	-	651 122
	За январь - июнь 2024 г.	343 994	77 339	-	-	-	-	421 333
Краткосрочные обязательства по аренде	За январь - июнь 2025 г.	128 535	-	-	-	(73 035)	-	55 500
	За январь - июнь 2024 г.	67 302	-	-	-	(67 302)	-	-
Расчеты с участниками Общества	За январь - июнь 2025 г.	-	6 729 829	-	-	-	-	6 729 829
	За январь - июнь 2024 г.	3 181 000	-	-	-	(181 000)	-	3 000 000

Итого	За январь - июнь 2025 г.	20 205 998	13 952 994	-	(323 664)	-	X	33 835 328
	За январь - июнь 2024 г.	52 471 799	5 767 039	-	(39 125 814)	-	X	19 113 024

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	49 169	35	(40)	-	49 163
	За январь - июнь 2024 г.	980 024	18	(659 685)	-	320 357
в том числе: Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	За январь - июнь 2025 г.	44	35	(40)	-	38
	За январь - июнь 2024 г.	54	18	(14)	-	58
Оценочные обязательства и резервы	За январь - июнь 2025 г.	49 125	-	-	-	49 125
	За январь - июнь 2024 г.	979 970	-	(659 670)	-	320 299

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	25 499 205	18 679 070	41 324 686
Выданные - всего	35 964 906	35 964 906	34 480 589

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	170	2 999
Затраты на оплату труда	643	770
Отчисления на социальные нужды	194	240
Амортизация	27 951	17 647
Прочие затраты	653 994	1 453 756
Итого по элементам	682 952	1 475 412
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	682 952	1 475 412

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» за период 01.01.2025 г. - 30.06.2025 г.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС», далее по тексту «Общество», за период 01.01.2025 – 30.06.2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»

Краткое наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»

Сведения о регистрации:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» зарегистрировано МРИ ФНС № 46. Государственный регистрационный номер 1187746247347 от 06 марта 2018 года. Лист записи за номером 1187746247347. «25» марта 2019 было переименовано в ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС». Лист записи ЕГРЮЛ за номером 97746544525.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением №1 единственного учредителя Общества от 27 февраля 2018 г. зарегистрирован Устав Общества.

Решением от 29.04.2019 утверждён новый Устав Общества в связи с увеличением уставного капитала.

Решением от 08.08.2019 утверждён новый Устав Общества в связи с уменьшением уставного капитала.

Решением от 25.11.2024 утверждён новый Устав Общества в связи с изменениями компетенции общего собрания участников Общества.

Устав от 25.11.2024 г. является действующим на 31.06.2025 г.

Адрес местонахождения: 115035, РФ, г. Москва, ул. Садовническая, дом 3, эт/комната 6/19А.

Состав участников Общества:

Участник/акционер	Размер доли, (%)	Номинальная стоимость доли на 31.12.2023 (тыс. руб.)	Номинальная стоимость доли на 31.12.2022 (тыс. руб.)
ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	100	40 000	40 000
ВСЕГО:	100	40 000	40 000

Виды деятельности, осуществляемые в отчетном периоде:

- 71.12.2. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 41.10 Разработка строительных проектов;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 43.11 Разборка и снос зданий;
- 43.12 Подготовка строительной площадки.

Штатная численность сотрудников за отчетный период составила 3 человека. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - генеральным директором с 31 августа 2018 г. – Ковалев Константин Юрьевич, с 01 июля 2022 г. – Мельников Иван Сергеевич. Исполнительный орган

Общества подотчетен общему собранию участников Общества и избирается им. Генеральный директор Общества, который организует выполнение решений общего собрания участников Общества.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (ред. от 11.04.2018 г), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ). Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за период с 01.01.2025 по 30.06.2025 г. была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Ведение бухгалтерского учета Общества ведется по договору № DMA-P-01-08/18 от 01.08.2018 г. осуществляют сотрудники ООО «Астерус Девелопмент». Ответственность за организацию бухгалтерского учета возложена на Генерального директора.

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена Обществом исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Основные средства

В соответствии с пунктом 4 ФСБУ «Основные средства», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. Общество, являясь арендатором, признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

Запасы

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В соответствии с п. 9 и п. 10 ФСБУ ПБУ 5/2019 «Запасы», запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов.

В соответствии с п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в фактическую себестоимость запасов включаются:

а) уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;

б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);

в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;

г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;

д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

В соответствии с п. 47 ФСБУ 5/2019 последствия изменения учетной политики, в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Дебиторская задолженность

Обществом формируются резервы по сомнительным долгам по расчетам с юридическими и физическими лицами за товары, работы, услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н). Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности частичного или полного погашения долга.

На дату 30.06.2025 г. у Общества образовалась сомнительная дебиторская задолженность, стоимость начисленного резерва по сомнительным долгам на 30.06.2025 г. 78 048 тыс. руб.

Выручка

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (ред. от 27.11.2020)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

В бухгалтерском учете выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

Расходы

Расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с созданием объектов недвижимости, предназначенных для продажи и подлежащих передаче дольщикам и инвесторам.

К прочим видам деятельности относятся выполнение работ, оказание услуг, не относящихся к основным видам деятельности. Продукция, работы и услуги прочих видов деятельности могут быть потреблены внутри Общества или реализованы на сторону.

Учет расходов по займам и кредитам

В целях применения Положения по бухгалтерскому учету "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию" ПБУ 15/2008", проценты, начисленные по целевым кредитам и займам, полученным и направленным на создание объектов, предназначенных для продажи, формируют стоимость этих объектов.

С учетом Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), ФСБУ 5/2019 «Запасы» проценты, начисленные по договорам займа и кредита, учитываются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

В состав расходов, связанных с получением займов (включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей) и кредитов, а также обслуживанием договоров кредита (займа) включаются основные и дополнительные затраты в соответствии с п.3 ПБУ 15/2008.

К основным расходам относятся:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- процент и дисконт по причитающимся к оплате векселям;
- процент и дисконт по иным видам заемных и кредитных обязательств.

К дополнительным расходам относятся:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по кредитам и займам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся, начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Критерии существенности

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность. Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Официальный курс иностранных валют к рублю на дату составления бухгалтерского баланса составляет:

	на 30.06.2025
Доллар США	78,4685
Евро	92,2785

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов бухгалтерской отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По строке 1110 Обществом отражены расходы по созданию нематериального актива - Товарный знак.

Наименование	Стоимость на 30.06.2025
Веб-сайт ALIA	748
Видеоролик в Youtube на канале "Стас Недвижка"	240
Видеоролик о ЖК "Alia" на сайте novostroeв.ru	47

Интерактивный макет с 3D моделями ЖК Алиа	1 678
Информационный видеоролик "ЖК ALIA"	-
Концепция Креативной рамки	675
Товарный знак ALIA	26
Товарный знак АЛИА	26
Товарный знак Алиа с желтой полосой	1 242
Бренд-платформа ЖК Алиа	3 754
ИТОГО	8 436

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В Обществе имеются основные средства, принадлежащие Обществу на праве собственности.

По состоянию на 30.06.2025 г. остаточная стоимость основных средств Общества составила 200 873 тыс. руб.

Общество арендует помещение для ведения хозяйственной деятельности у собственника здания АО "АБ Капитал" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ОМОЛОН РИАЛ ЭСТЕЙТ" по договору № 55/21 от 27.01.2021 г.: г. Москва, ул. Садовническая, д.3, эт.6, комн.19А.

Полученное арендованное основное средство (помещение) и земельные участки учитывается на балансовом счете 01.03 по остаточной стоимости – 129 648 тыс. руб.

Общество арендует земельные участки для осуществления строительства Объектов на праве субаренды по договорам субаренды у ООО «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»:

Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1762 площадью 42 514 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:3611 площадью 12 238 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-18980 от 19.04.2024 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:18980 площадью 7 520 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-18981 от 19.04.2024 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:18981 площадью 25 093 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-3612 от 01.01.2024 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:3612 площадью 19 000 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9429 площадью 11 400 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9430 площадью 12 700 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9431 площадью 16 127 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-1758 от 01.10.2020 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1758 площадью 4 930 кв. м.

Общество отражает материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование по строке 1160 баланса «Доходные вложения в материальные ценности» по остаточной стоимости 984 058 тыс. руб.

3.3. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 30.06.2025 г. у Общества отсутствуют финансовые вложения.

Финансовые вложения отражены в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.4. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 30.06.2025 г. Отложенные налоговые активы Общества составляют 114 155 тыс. руб.

3.5. ЗАПАСЫ

Для целей бухгалтерского учета в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В разделе «Оборотные активы» по строке: «Затраты по строительству многоквартирных жилых домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры» отражаются затраты по созданию Объекта № 10 «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой», суммарной поэтажной площадью наземной части до 403 774 кв. м, части Объекта № 6 «Дошкольное учреждение» общей площадью до 3 600 кв. м», Объекта № 5 «Школа общей площадью 11 000 кв. м., Объект № 5 Поликлиника общей площадью 12 000 кв. м. и части Объекта № 12 «Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, включая объекты улично-дорожной сети».

3.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

По состоянию на 30.06.2025 г. просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты представлены в таблице.

тыс.руб.

	на 30.06.2025 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	4 267 535
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-
Денежные средства на депозитных счетах в банках	1 067 933
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе бухгалтерского баланса	5 335 468
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе отчета о движении денежных средств	5 335 468

3.8 ПРОЧИЕ АКТИВЫ

тыс.руб.

Виды активов	на 30.06.2025 г.	
	Внеоборотные	Оборотные
Расходы будущих периодов		5 624
Итого		5 624

3.9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

тыс.руб.

Отчетная дата	Уставный капитал
На 30.06.2025 г.	40 000

По состоянию на 30.06.2025 г. уставный капитал полностью оплачен.

3.10. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Задолженность Общества по заемным средствам предоставлена в следующей таблице:

тыс.руб.

Вид (наименование) задолженности	На 30.06.2025 г.	Дополнительная информация
СБЕРБАНК ПАО	717 797	Договор №б/н от 15.11.19
Начисленные проценты	5 433	-
СБЕРБАНК ПАО	6 836 261	Договор №4930 от 14.03.2023
Начисленные проценты	755	-
Итого:	7 560 246	-
СБЕРБАНК ПАО	2 967 109	Договор №4974 от 02.08.2024
Начисленные проценты	9 858	-
Итого:	2 976 967	-

3.11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства и резервы представлены в таблице 8.3.

тыс. руб.

Наименование	На 30.06.2025
Оценочные обязательства по ежегодным отпускам	38
Оценочные обязательства прочие	49 125
ИТОГО	49 172

3.12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Общество, являясь арендатором, классифицировало объекты учета аренды (по каждому договору) как неоперационную (финансовую) аренду и признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде: обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки, а приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Обязательства по договорам финансовой аренды приведены в таблице:

тыс.руб.

Договоры аренды	Арендные обязательства а на 01.01.2025 г. тыс. руб.	Процент по аренде на 30.06.2025 г.	Арендные платежи на 30.06.2025 г. тыс. руб.	Ставка дисконтирования, %	Остаток	Изменение оценочных значений по аренде
№55/21 от 27.01.2021 г.	760	(6)	(165)	16,43	667	78
Договор №ВХД-РЕЗ-3609 от 28.12.2024	16 336	(840)	(7 208)	16,43	10 626	2 338
Договор №ВХД-РЕЗ-3613 от 18.12.2024	1 484	(76)	(655)	16,43	965	212
№ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	2 675	654	0	16,43	0	(3 329)
№ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022	30 870	(6 073)	(2 761)	16,43	18 786	(3 250)
№ВХД-РЕЗ-18980 от 19.04.2024	8 523	(394)	(3 201)	16,43	5 212	284
№ВХД-РЕЗ-18981 от 19.04.2024	116 008	(6 820)	(33 441)	16,43	85 462	9 715

№ВХД-РЕЗ-УДС от 19.04.2024	2 893	(106)	(1 413)	16,43	1 398	24
№ВХД-РЕЗ-3612 от 01.01.2024	2 698	(277)	(1 543)	16,43	3 512	2 634
Договор №И-08-003008 от 01.11.2024 аренда з/у 22826, 22828, 22499, 23500	15	1	(5)	16,43	12	3
Итого обязательства на 30.06.2025 г., тыс. руб. в т.ч.:	126 640					
Долгосрочные обязательства строка 1450, тыс. руб.	71 140					
Краткосрочные обязательства строка 1520, тыс. руб.	55 500					

По состоянию на 30.06.2025 г. кредиторской задолженности по расчетам с покупателями, выраженной в иностранной валюте нет.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

4.1 ДОХОДЫ ОБЩЕСТВА

За отчетный период Общество получило доходы от реализации товаров (работ, услуг) в размере 616 443 тыс. руб.

тыс. руб.

Виды доходов	За период 01.01.2025-30.06.2025 год
Проценты по депозитам	537 187
Изменение оценочных значений по аренде (ФСБУ 25/2018)	132
Курсовые разницы	1 163
Штрафы, пени, неустойки к получению	16 835
Прочие доходы	8 882
Итого доходы	564 199

4.2. РАСХОДЫ ОБЩЕСТВА

Расходы Общества представлены в таблице:

тыс. руб.

Виды расходов	За период 01.01.2025-30.06.2025 год
Амортизация	27 951
Расходы на оплату труда	643
Налоги и сборы	194
Содержание и текущий ремонт объектов недвижимости	14 512
Материальные затраты	316 021
Расходы на маркетинг	323 630
Затраты на достройке объектов	577 151
Расходы по охране и содержанию земельных участков	18 451
Расходы на услуги банков	979
Штрафы, пени, неустойки к уплате	22 852
Прочие расходы	92 939
Итого расходы	1 395 323

5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

тыс.руб.

	За период 01.01.2025-30.06.2025 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(214 681)
Налог на прибыль, в том числе:	33 579
Текущий налог на прибыль	
Отложенный налог на прибыль	33 579
Прочие корректировки	
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	(215 554)
Чистая прибыль(убыток)	(181 102)

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с п. 16 ПБУ 11/2008 информация о бенефициарных владельцах не раскрывается.

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

В отчетном периоде не производилось списания дебиторской задолженности от связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены связанные стороны за период 01.01.2025-30.06.2025 г.

Информация о связанных сторонах за период 01.01.2025-30.06.2025 г. представлена в таблице.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	г. Москва	Участник Общества, размер доли в уставном капитале Общества 100%	15.11.2019	-
	Международное акционерное общество «Дезайберг Холдингс Лимитед»	Калининградская область, г. Калининград	Участник ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ», размер доли в уставном капитале Общества 99%	09.02.2018	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ЭСТЕЙТ»	г. Москва	Акционер МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли в уставном капитале 74,9%	2022	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «Ви Холдинг»	г. Москва	Участник ООО «ВИ ЭСТЕЙТ», размер доли в уставном капитале 100%	10.04.2024	-
4	Акционерное общество «АБ Капитал» (Д.У. Комбинированным ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»)	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «Ви Холдинг» в размере 88% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.07.2022	-
5	Мельников Иван Сергеевич	Российская Федерация	Генеральный директор Общества	01.07.2022	-

Перечень субъектов, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемых Обществом: отсутствуют.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99%	09.02.2018	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЭКО КВАРТАЛ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-ПАРК»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,9999758214657%	18.12.2017	-
5	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК» в уставном капитале 100%	20.04.2022	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-
7	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО ТУШИНО»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ», размер доли ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблице:

тыс. руб.						
За период 01.01.2025-30.06.2025 г.	Сальдо на начало Дт	Сальдо на начало Кт	Обороты Дт	Обороты Кт	Сальдо на конец Дт	Сальдо на конец Кт
ООО «Ви Холдинг Девелопмент»	44 438	683	100 511	125 290	18 976	
Агентский договор №02/21 от 18.02.2021		683	1 329	646	0	

Договор №ВХД-РЕЗ-3613 от 18.12.2024			867	655	212	
Договор №ВХД-РЕЗ-18980 от 19.04.2024	528		3 239	3 201	566	
Договор №ВХД-РЕЗ-18981 от 19.04.2024	8 350		34 883	33 441	9 792	
Договор №ВХД-РЕЗ-3612 от 01.01.2024	230		2 083	1 543	770	
Договор №ВХД-РЕЗ-УДС от 19.04.2024	158		1 406	1 413	151	
Договор №ВХД-РЕЗ-3609 от 28.12.2024			7 208	7 208	0	
Договор №ВХД-РЕЗ-1793 от 01.01.2024	5 426			5 426	0	
Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019	21 871		27 440	49 311	0	
Договор №ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019	1 202		3 314	4 418	98	-
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021	740		3 170	3 117	793	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	825		3 592	3 519	898	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	5 108		11 980	11 392	5 696	
ООО «ЭКО ТУШИНО»	1 591	507	2 354	3 695	250	507
Договор №КТПН-ЭТ-РЕЗ1 от 13.05.2021		507	1 014	1 014		507
Договор субаренды №ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022	1 591		1 340	2 681	250	
ООО "ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ"				6 729 829		6 729 829
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам				6 729 829		6 729 829

Информация о выплатах Обществом вознаграждения основному управленческому персоналу

Вид выплат	За период 01.01.2025 – 30.06.2025 г.
Оплата труда, оплата отпуска, тыс. руб.	647

7. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 30.06.2025 года условные активы и условные обязательства у Общества отсутствуют.

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 30.06.2025 г. не был создан ввиду их отсутствия.

Информация по сегментам.

Общество за период 01.01.2025 – 30.06.2025 г. осуществляло деятельность на территории РФ г. Москва.

Обеспечения выданные

Общество имеет обеспечения, выданные в пользу третьих лиц.

Расшифровка обеспечений представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование обеспечения	на 30.06.2025 г.
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога прав (требований) по Договору генерального подряда у ООО "АНТТЕК" от 06.04.2020г.	23 762 614
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога прав (требований) от 19.09.2022 по договору Генерального подряда №Д-ГП-ВХДМ-12/22 от 14.04.2022г.	787 935
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога имущественных прав №4930/2 от 02.06.2023	9 913 040
Договор ипотеки № 4974/И-1 от 01.08.2024	1 501 317
Итого	35 964 906

Обеспечения полученные

Расшифровка обеспечений представлена в таблице в тыс. руб.

тыс.руб.

Наименование обеспечения	на 30.06.2025 г.
Поступления денежных средств на счета ЭСКРОУ по заключенным Договором долевого участия	13 943 081
Гарантийные удержания и поручительства	11 556 123
Итого	25 499 204

По состоянию на 30.06.2025 года Общество не получало обеспечения в форме поручительства третьих лиц перед Обществом.

Ошибки прошлых периодов

Обществом не были выявлены ошибки прошлых периодов, подлежащие исправлению в полугодие 2025 г.

События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой

и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

8.1. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию финансовых, правовых, страновых, региональных, а также прочим внутренним и внешним факторам (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

По состоянию на 30.06.2025 года Общество продолжает выполнять обязательства в соответствии с условиями, установленными договорами.

Руководство проводит анализ и мониторинг потенциального роста волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок, в целях формирования будущей бизнес-стратегии, с учетом влияния факторов пандемии, а также последствий экономических и иных санкций. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

8.2. Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

8.3. Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, риску изменения процентной ставки и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты.

Риск изменения процентной ставки

Процентные ставки по финансовым активам и обязательствам Общества установлены исходя из ключевой ставки ЦБ РФ. В указанной связи, в связи с существенным увеличением ключевой ставки с августа 2023 г., проценты по финансовым активам и обязательствам Общества будут увеличиваться, что в результате может оказать влияние на финансовое состояние Общества.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах.

Подверженность Общества валютному риску по состоянию на 30.06.2025 г. отсутствует, поскольку отсутствуют активы и обязательства, номинированные в валюте.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Вместе с тем, современные экономические условия, в которых Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность, могут оказать влияние на снижение ликвидности Общества в перспективных отчетных периодах.

8.4. Другие виды рисков

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности в экономике Российской Федерации произошли значительные события, приводящие к увеличению экономической неопределенности, в том числе падение курса российского рубля, большая волатильность на рынках капитала, которая привела к снижению стоимости российских активов на финансовых рынках. С учетом информации, доступной на данный момент, выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Компании с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе не представляется возможным.

Страновые риски связаны с политической и экономической ситуацией в Российской Федерации. Санкции продолжают оставаться серьезным политическим риском для компаний, которые осуществляют деятельность на территории Российской Федерации. Они влияют на деловые связи с зарубежными партнерами и контрагентами, затрудняют доступ к зарубежным рынкам и капиталам, отдельным товарам, услугам и технологиям. Политика менеджмента Общества направлена на снижение рисков, связанных с влиянием санкций на российскую экономику и обеспечение устойчивого развития Общества.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства. Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин. Общество не импортирует товары и не изготавливает продукцию из комплектующих иностранного производства. Изменение правил таможенного контроля и пошлин может нести для Общества риски, связанные с ростом стоимости приобретаемых основных средств, а также увеличение сроков поставки необходимого оборудования и/или запасных частей, только в случае совершения сделок в перспективных отчетных периодах, в связи с осуществлением Обществом инвестиционной деятельности.

Репутационные риски. В настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как незначительные.

По состоянию на 30.06.2025 года Общество продолжает выполнять обязательства, в соответствии с условиями установленными договорами.

Руководитель

30.07.2025 г.



Мельников И. С.
(расшифровка подписи)