

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: Специализированный застройщик "Звенигородская Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

123290, Москва г, проезд Причальный, д. 10, к. 1, помещ. 1Т

по ОКПО

57648873

ИНН

9705157744

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЙТ ВЭЙС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

7751172447

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

1197746652201

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Форма по ОКУД

Коды

0710001

Отчетная дата
(число, месяц, год)

30 09 2025

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: Специализированный застройщик "Звенигородская Инвест"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

57648873

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	3 167	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		3 167	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	394 182	394 114	600 917
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		254 423	288 835	467 943
	Права пользования активами		139 759	105 279	132 974
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 000 000	2 000 000	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы		2 000 000	2 000 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	271 329	244 714	133 455
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	343
	Итого по разделу I	1100	2 668 678	2 638 828	734 715
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	6 847 495	4 061 867	120 596
	в том числе:				
	Сырье и материалы		24 359	3 696	-
	Товары		5 068	-	-

	Незавершенное производство		-	-	23 766
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже		6 448 508	3 919 907	85 562
	НДС при создании объекта недвижимости к продаже		369 560	138 264	11 268
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	370	323	19
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		143	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		111	48	-
	НДС по приобретенным услугам		116	275	12
	НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	7
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	14 702 401	10 317 081	213 353
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		116 958	116 872	179
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		763 019	510 780	141 974
	Расчеты по налогам и сборам		4 465	4 814	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	440
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		59	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		325	21	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		94	128	177
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		37 204	10 311	66 789
	Расходы будущих периодов		6 993	8 024	3 794
	Участники долевого строительства		13 773 284	9 666 131	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	201 700	-	1 000 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		201 700	-	-
	Денежные средства и денежные	1250	1 358	4 499	542
	в том числе:				
	Депозиты		1 280	-	-
	Расчетные счета		78	4 499	542
	Прочие оборотные активы	1260	1 622 206	817 488	218
	в том числе:				
	Содержание заказчика-застройщика		1 622 028	816 912	-
	Прочие		178	576	218
	Итого по разделу II	1200	23 375 530	15 201 258	1 334 728
	БАЛАНС	1600	26 044 208	17 840 086	2 069 443

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	19	19	19
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 641 428)	(1 586 313)	(353 997)
	Итого по разделу III	1300	(1 641 409)	(1 586 294)	(353 978)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	10 579 392	6 504 333	1 942 939
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		10 384 832	6 451 078	1 737 214
	Долгосрочные займы		114 985	53 255	205 725
	Проценты по кредитам долгосрочным		40 474	-	-
	Проценты по займам долгосрочным		39 101	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	56 857	47 974	45 157
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	16 717 547	12 568 174	137 819
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		157 794	152 904	134 027
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками		64 925	27 595	3 792
	Обязательства перед прочими кредиторами		2 721 544	2 721 544	-
	Расчеты с участниками долевого строительства		13 773 284	9 666 131	-
	Итого по разделу IV	1400	27 353 796	19 120 481	2 125 915
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	304	256	-
	в том числе:				
	Проценты по займам краткосрочным		304	256	-
	Кредиторская задолженность	1520	260 764	222 708	290 099
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		205 695	183 687	280 820
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 725	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		4 332	624	3 040
	Сальдо по ЕНС		4 237	4 411	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		11 317	12 828	1 120
	Расчеты с персоналом по оплате труда		18 343	52	-
	Расчеты с подотчетными лицами		14	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		15 101	21 106	5 119
	Обязательство по аренде	1520	53 531	16 566	5 698
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	17 222	66 369	1 709
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-

	Итого по разделу V	1500	331 821	305 899	297 506
	БАЛАНС	1700	26 044 208	17 840 086	2 069 443

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

22 октября 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Звенигородская Инвест"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
57648873		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	758 014	450 017
	в том числе:			
	Условный доход от оказания услуг Застройщика		757 893	450 017
	Выручка от прочей реализации		121	-
	Себестоимость продаж	2120	(757 951)	(465 787)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с получением доходов от оказанием услуг Застройщика		(757 893)	(450 017)
	Расходы, связанные с получением доходов от прочей реализации		(58)	(15 770)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	63	(15 770)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(32 208)	(31 062)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(32 145)	(46 832)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 149	10 804
	в том числе:			
	Проценты к получению		6 149	10 804
	Проценты к уплате	2330	(51 558)	(271 514)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(51 558)	(271 514)
	Прочие доходы	2340	50 006	107 462
	в том числе:			
	Изменение стоимости предметов аренды		-	99 597
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		32 139	-
	Иная операционная деятельность		3 300	7 865
	Оценочные обязательства по оплате труда		14 567	1
	Прочие расходы	2350	(45 299)	(18 162)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией и ликвидацией внеоборотных активов		-	(6 327)
	Иная операционная деятельность		(5 125)	(8 146)
	Услуги банка		(40 174)	(3 689)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(72 847)	(218 242)
	Налог на прибыль организаций	2410	17 732	59 864
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	17 732	59 864
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(55 115)	(158 378)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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	(55 115)	(158 378)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

22 октября 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Звенигородская Инвест"
Единица измерения: тыс. руб.

57648873
384

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	19	-	-	-	-	(353 997)	(353 978)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	19	-	-	-	-	(353 997)	(353 978)

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 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(173 233)	(173 233)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	(1 059 848)	(1 059 848)
	На 30 сентября 2024 г.	3250	19	-	-	-	-	(1 587 078)	(1 587 059)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	19	-	-	-	-	(1 586 313)	(1 586 294)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	19	-	-	-	-	(1 586 313)	(1 586 294)

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	-	-	-	-	-	(55 115)	(55 115)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	19	-	-	-	-	(1 641 428)	(1 641 409)

Генеральный директор
(наименование должности) _____ Пылкин Иван Романович
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

22 октября 2025 г.

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

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
57648873		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Звенигородская Инвест"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	14 062	48
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	13 644	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	418	48
	Платежи - всего	4120	(3 864 242)	(1 794 136)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 846 710)	(1 222 158)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(543 651)	(217 729)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(133 337)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(473 881)	(220 912)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 850 180)	(1 794 088)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	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 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	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(201 700)	-
	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	(201 700)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(201 700)	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	4 048 739	3 624 191
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 048 739	3 624 191
	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 - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(1 827 754)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 827 754)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 048 739	1 796 437
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(3 141)	2 349
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	4 499	542
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 358	2 891
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

22 октября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«ЗВЕНИГОРОДСКАЯ ИНВЕСТ»

123290, г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1, помещ. 1Т
ИНН 9705157744 КПП 773401001 ОГРН 1217700332321

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-сентябрь 2025
год

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО СЗ «Звенигородская Инвест» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Звенигородская Инвест».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО СЗ «Звенигородская Инвест», далее Общество.

Ранее Общество носило название ООО «Левел Инвест», но Решением внеочередного общего собрания участников от 30.05.2023 г №2/2023 г. был принят ряд изменений, а именно смена названия компании на ООО СЗ «Звенигородская Инвест» и изменена величина уставного капитала с 10 000 руб. на 18 750 руб.

Юридический адрес: 123290, г. Москва, пр. Причальный, д.10, к.1, помещ. 1Т на основании Приказа №ЛИВ-ПО-13-24 от 27.08.2024 г. Ранее Общество было зарегистрировано по адресу 115054, г Москва, ул. Валовая, дом 35, этаж 6, пом.17

Идентификационный номер налогоплательщика: 9705157744

Код причины постановки на учет: 773401001

Регистрационный номер: 1217700332321

Дата государственной регистрации: 14.07.2021г.

Коды идентификации по общероссийским классификаторам: ОКПО 57648873, ОКТМО 45376000, ОКФС 16, ОКОПФ 12300

С 09.02.2024 г. был зарегистрирован новый ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Уставный капитал Общества составляет 18 750 (восемнадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей.

Уставный капитал полностью оплачен.

Сведения об участниках Общества по состоянию на 30.09.2025 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% долей участия в уставном капитале
-------	---------------------------------------	------------------	--	----------------------------	---	-------------------------------------

			признается связанным			
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом. 3	участник	01.09.2022	Лист записи от 08.09.2022, ДКП доли от 01.09.2022	51
2	Шикин Артур Сергеевич	Московская область, г. Подольск, ул. Февральская, д. 37/5, кв.68	участник	01.09.2022	Лист записи от 08.09.2022, ДКП доли от 01.09.2022	24,5
3	Каунов Константин Григорьевич.	Тверская область, г. Тверь, ул. Мусорского, д. 15, 35	участник	01.09.2022	Лист записи от 08.09.2022, ДКП доли от 01.09.2022	24,5

Конечным бенефициаром Общества является гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич.

Исполнительный орган Общества

С 08.06.2023 г. по настоящее время должность генерального директора занимает Пылкин Иван Романович (Протокол 3/2023 от 07.06.2023 г.)

Основные элементы учетной политики Общества на 30.09.2025 год для целей бухгалтерского учета:

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы без учета НДС.

Основные средства

Учета основных средств ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020) и МСФО (IAS) 16.

За январь-сентябрь 2025г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, и не создавало резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств.

Арендованные основные средства

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16).

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Дисконтирование будущих арендных платежей осуществляется с применением процентной ставки, по которой Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении

заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости предмета аренды в аналогичных экономических условиях.

Права пользования активами учитываются по группам основных средств, соответствующим предметам аренды, обособленно на счете 01 «Основные средства».

Права пользования активами амортизируются в течение срока аренды, если договор аренды не предусматривает передачу права собственности на предмет аренды арендатору, если срок договора аренды не определен - в течение 5 лет.

Проценты по обязательству по аренде начисляются ежемесячно.

В составе арендованных основных средств по состоянию на 30.09.2025 г. числятся следующие:

Адрес арендуемых помещений, зем. Участков, оборудования	№ и дата договора	Кадастровый номер	Арендуемая площадь кв.м/ кол-во ед.
Г. Москва, Хорошево-Мневники, пр. 3-й Силикатный 6/1	ФЛС №М-08-061090 от 08.08.2023	77:08:0012003:5066	7 200
Г. Москва, Хорошево-Мневники, пр. 3-й Силикатный 6/3	б/н от 01.01.2025	77:08:0012005:10483	330,9
Г. Москва, Хорошево-Мневники, пр. 3-й Силикатный 6/3	ФЛС №М-08-026072 от 26.01.2006 г	77:08:0012003:41	8 416
Г. Москва, Хорошево-Мневники, пр. 3-й Силикатный 6/1	ФЛС №М-08-508309 от 10.07.2024	77:08:0012003:5066	754
Г. Москва, Хорошево-Мневники, пр. 3-й Силикатный 6/1	ФЛС №М-08-508310 от 10.07.2024	77:08:0012003:5066	264
Г. Москва, пр. Причальный, д. 10, к. 1, помещ. 1Т	№ДА-СРН-ЛИВ от 26.08.2024	77:08:0012005:15635	27
Г. Москва, пр. Причальный, д. 10, к. 1, помещ. 1Т	№ПР-ДА-24-02 от 20.12.2024	77:08:0012005:15635	488,7
Г. Москва, набережная Шелепихинская, д.40, корпус 2, пом. 3Н	б/н от 15.09.2025	77:08:0012003:5335	56,9

Запасы

При учете запасов Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются на счете 10 «Материалы»

с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности таких объектов до выбытия из эксплуатации организуется контроль за их движением на забалансовом счете «Основные средства стоимостью в пределах лимита».

Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение. Признаков обесценения запасов по состоянию на 30.09.2025 г. не выявлено.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты на строительство ЖК «LEVEL Звенигородская» по адресу 123308, г. Москва, Хорошево-Мневники, пр. 3-й Силикатный, д.6.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом от 10 декабря 2002 г. N 126н

По состоянию на 30.09.2025 г. финансовые вложения Общества представлены следующим образом:

Заемщик	№, дата договора займа	Задолженность на 30.09.2025, тыс. руб.
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ ЗИ/ЛГ-1 от 22.10.2024	2 000 000
ООО СЗ «Левел Форвард»	№ЗИ/ЛФ-1 от 02.09.2025	1 700

Кредиты и займы

За период январь-сентябрь 2025 г. Общество привлекло кредиты и займы:

Займодавец	Номер Договора	Лимит займа, тыс. руб.	Срок погашения	Цель финансирования	Сумма фактической зад-ти	Сумма процентов по займам
ООО «Левел Групп»	Договор №ЛГ/ИНВ-2 от 22.02.2022 г.	23 000	31.08.2029	Финансирование операционной деятельности	22 100	18 612
Банк ВТБ ПАО	Договор №6057 от 14.08.2023	13 083 000	31.08.2029	Строительство ЖК	10 384 832	40 474
ООО «Левел Групп»	Договор №ЛГ/ЗИ-1 от 10.08.2023	120 000	31.07.2029	Финансирование операционной деятельности	92 885	20 793

По состоянию на 30.09.2025 г. задолженность по займам составила 10 499 817 тыс. руб., начисленным процентам – 79 879 тыс. руб.

Дебиторская и кредиторская задолженности

По состоянию на 30.09.2025г. дебиторская и кредиторская задолженности с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствуют.

Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 16 717 547 тыс. руб. (стр. 1450 баланса) Общество отражает обязательства по аренде, по договорам долевого строительства и обязательства перед поставщиками и подрядчиками по гарантийным удержаниям к погашению в течение более, чем через 12 месяцев после отчетной даты по отдельным статьям.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 30.09.2025 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2024 г., в тыс. руб.
Рубли	40702810212010646845, Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"	75	27
Рубли	40702810305800090166, Банк ВТБ (ПАО)	3	4 472
Рубли	42102810105800040367, Банк ВТБ (ПАО)	1 280	-
ИТОГО		1 358	4 499

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п. 24 и п. 25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа/кредитным договорам отсутствуют.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

По состоянию на 30.09.2025 г. Обществом сформирован резерв ежегодных отпусков 17 222 тыс. руб.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Размер Уставного капитала Общества на 30.09.2025 г. не менялся. Резервный и добавочный капиталы не создавались. Промежуточные дивиденды на 30.09.2025 г. не утверждались и не выплачивались.

Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

Вознаграждение управленческого персонала за 9 мес. 2025 г. составило 11 653 тыс. руб., страховые взносы составили 2 201 тыс. руб.

3. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

В течение 9 мес. 2025 г. Общество осуществляло следующие виды операций со связанными сторонами: получение и погашение займов и процентов; приобретение и

реализация товаров, работ, услуг. Сделки со связанными сторонами осуществлялись на рыночных условиях.

На 30.09.2025г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался.

4. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 30.09.2025 г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц.

Сумма выданных обеспечений Банку ВТБ по состоянию на 30.09.2025г. составила 125 912 тыс. руб.

5. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

По состоянию на 30.09.2025г. Обществом получены обеспечения в виде гарантийных удержаний на сумму 2 612 382 тыс. руб.

6. Прочая информация

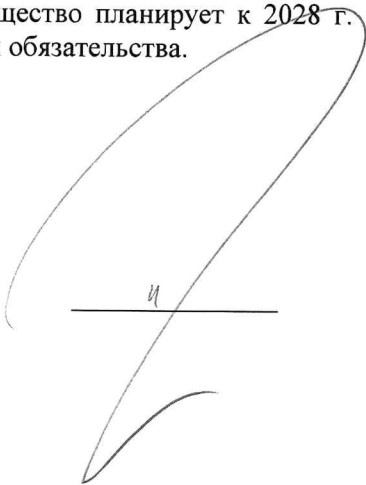
Размер чистых активов Общества определен в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 30 сентября 2025г, в тыс. руб.	На 31 декабря 2024г, в тыс. руб.
-1 641 409	-1 586 294

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

У Общества увеличилась сумма отрицательных чистых активов на 30.09.2025 г, по сравнению с 2024 г. Данная динамика связана с долгосрочным периодом строительства. Общество планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем. Планируется реализовать проект строительства жилого многоквартирного комплекса по адресу Москва, 3-й Силикатный проезд, д. 6. По итогам реализации проекта Общество планирует к 2028 г. получить чистую прибыль, что позволит полностью погасить имеющиеся обязательства.

Генеральный директор
ООО СЗ «Звенигородская Инвест»



Пылкин И.Р.

«22» октября 2025 г.