

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"	по ОКПО	11601978
Организация: (специализированный застройщик)"	ИНН	7718965054
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12267
Организационно-правовая форма <u>Непубличные акционерные общества</u>	по ОКФС	16
Форма собственности <u>Частная собственность</u>		
Адрес в пределах места нахождения <u>115432, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатинский затон, пр-кт Андропова, д. 1, помещ. 35</u>		

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 сентября 2025 г.

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: (специализированный застройщик)"	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	по ОКПО	30	09	2025
	по ОКЕИ	11601978		
		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	-	-	-
3	Нематериальные активы	1110	42 253	37 459	5 232
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		2 061	2 817	3 858
	Приобретение нематериальных активов		40 192	34 642	1 374
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	6 368 332	9 181 024	784 349
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		64 581	73 176	58 003
	Незавершенное строительство		-	-	18 411
	Права пользования активами		796 246	3 848 281	707 935
	Право пользования активами. (соглашение о реализации инвест.проекта)		5 507 505	5 332 744	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
5	Финансовые вложения	1170	6 399 525	6 196 528	1 399 850
	в том числе:				
	Займы выданные на срок более 12 месяцев		6 397 460	6 194 463	1 399 850
	Депозитные счета		2 065	2 065	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 850 901	3 183 069	591 262
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

	Итого по разделу I	1100	14 661 012	18 598 080	2 780 693
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	13 562 872	14 767 109	8 318 673
	в том числе:				
	Сырье и материалы		-	-	13
	Готовая продукция		4 144 942	-	-
	Товары		2 500	3 494	1 001
	Затраты заказчика-застройщика		321 363	440 498	206 428
	Строительство объектов по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11		6 720 422	14 323 117	8 111 231
	Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)		1 756 523	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	136 448	22 225	1 034 383
	в том числе:				
	НДС при строительстве ОС		22 225	22 225	21 109
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		114 223	-	1 013 274
7	Дебиторская задолженность	1230	3 769 302	1 967 337	2 079 587
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		29 503	6	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (расчеты по авансам выданным)		1 804 499	551 123	1 555 701
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами. Долгосрочные проценты по займам		1 551 047	930 304	110 305
	Краткосрочные обязательства по аренде		-	317 284	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 715 559
	в том числе:				
	Займы выданные на срок менее 12 месяцев		-	-	1 715 559
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	171 552	10 582	7 107
	в том числе:				
	Расчетные счета		171 552	10 582	7 107
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	23 473
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	-	23 473
	Итого по разделу II	1200	17 640 174	16 767 253	13 178 781
	БАЛАНС	1600	32 301 186	35 365 333	15 959 474

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
ОИК	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
ОИК	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	100	100	100
ОИК	Резервный капитал	1360	30	30	30
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		30	30	30
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 560 881	(591 863)	44 369
	Итого по разделу III	1300	3 561 111	(591 633)	44 599
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	9 962 899	5 067 186	2 169 079
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		8 781 252	4 631 732	2 014 847
	Проценты		1 181 648	435 454	154 232
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 981 397	2 695 863	372 598
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	6 094 785	7 949 939	1 604 832
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		587 280	2 617 195	1 604 832
	Долгосрочные обязательства по аренде .Предоставленная ЛЬГОТА на ЗУ КН 77:03:0003025:5124 (кредиторская задолженность перед ДГИ г. Москвы до исполнения обязательств по соглашению о реализации инвест.проекта)		5 507 505	5 332 744	-
	Итого по разделу IV	1400	18 039 082	15 712 988	4 146 509
	V. Краткосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1510	4 828 512	18 128 827	10 955 439
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		4 775 211	16 192 257	10 187 163
	Проценты по займам и кредитам		53 301	1 936 570	768 275
8	Кредиторская задолженность	1520	5 143 091	339 528	386 438
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		299 647	315 278	372 655
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		4 716	14 238	4 759
	Расчеты с персоналом по оплате труда		11 047	8 382	6 581
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 008 048	88	805
8	Обязательство по аренде	1520	707 820	1 748 495	412 459
	в том числе:				
	Краткосрочные обязательства по аренде		707 820	1 748 495	412 459
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8.3	Оценочные обязательства	1540	21 571	27 129	14 031
	в том числе:				
	Резерв ежегодных отпусков		21 571	27 129	14 031
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-

	Итого по разделу V	1500	10 700 993	20 243 979	11 768 366
	БАЛАНС	1700	32 301 186	35 365 333	15 959 474

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.**

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
11601978		
384		

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
Организация: (специализированный застройщик)
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	12 353 877	-
	в том числе:			
	1 этап. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС . Бухвостова 1-я ул. д. 2, корп. 3		12 353 877	-
	Себестоимость продаж	2120	(5 927 044)	-
	в том числе:			
	1 этап. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС . Бухвостова 1-я ул. д. 2, корп. 3		(5 927 044)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 426 833	-
	Коммерческие расходы	2210	(243 595)	(264 013)
	Управленческие расходы	2220	(257 288)	(177 344)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 925 950	(441 357)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	518 645	417 099
	в том числе:			
	Проценты к получению		518 645	417 099
	Проценты к уплате	2330	(682 382)	(440 742)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(682 382)	(440 742)
	Прочие доходы	2340	19	214
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	4
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(216 588)	(53 836)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков		(203 464)	(26 180)
	Штрафы, пени и неустойки к уплате		(2 438)	(17 557)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	5 545 644	(518 622)
	Налог на прибыль организаций	2410	(1 392 900)	101 706
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(775 197)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(617 703)	101 706
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 152 744	(416 916)

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	4 152 744	(416 916)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	41 527,44	-4 169,16
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Горинев Михаил Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
11601978		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"

Организация: (специализированный застройщик)

Единица измерения: тыс. руб.

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 доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	100	30	44 369	44 599
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	100	30	44 369	44 599

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(416 915)	(416 915)
	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	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	100	-	-	100	30	(372 547)	(372 317)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	100	30	(591 863)	(591 633)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	100	30	(591 863)	(591 633)

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	-	-	-	-	-	4 152 744	4 152 744
	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	100	-	-	100	30	3 560 881	3 561 111

Генеральный директор
(наименование должности)
Сергей Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



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

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ	Коды		
	0710005		
	30	09	2025
	11601978		
	384		

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
Организация: (специализированный застройщик)
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 796 000	4
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1 240 375	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 555 625	4
	Платежи - всего	4120	(6 191 018)	(3 914 608)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(5 056 517)	(3 613 304)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(302 873)	(257 175)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(189 445)	(43)
	налога на прибыль организаций	4124	(383 483)	-
	налог на имущество		(26 342)	-
	НДС		(416)	(310)
	прочие платежи	4129	(231 942)	(43 776)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 395 018)	(3 914 604)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	137 462	46 048
	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	121 969	46 048
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	15 493	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(324 967)	(2 797 898)
	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	(324 967)	(2 797 898)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(187 505)	(2 751 850)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	4 865 005	6 661 524
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 865 005	6 661 524
	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	(1 121 512)	-
	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	(1 121 512)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 743 493	6 661 524
	Сальдо денежных потоков за период	4400	160 970	(4 930)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	10 582	7 107
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	171 552	2 177
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



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

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

Коды		
0710003		
30	09	2025
11601978		
384		

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
Организация: (специализированный застройщик)
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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 - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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)

(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



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		Изменения за период						переклассифицировано		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	5 376	(2 559)	-	-	(755)	-	-	-	-	5 376	(3 314)	
	За январь - сентябрь 2024 г.	5 232	(1 374)	143	-	(887)	-	-	-	-	5 376	(2 261)	
в том числе:													
Другие НМА	За январь - сентябрь 2025 г.	5 376	(2 559)	-	-	(755)	-	-	-	-	5 376	(3 314)	
	За январь - сентябрь 2024 г.	5 232	(1 374)	143	-	(887)	-	-	-	-	5 376	(2 261)	
из них исключительные права	За январь - сентябрь 2025 г.	496	(234)	-	-	(41)	-	-	-	-	496	(276)	
	За январь - сентябрь 2024 г.	352	(186)	143	-	(34)	-	-	-	-	496	(220)	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						переклассифицировано		На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	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 - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2025 г.														
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2024 г.														

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	2 061	2 817	3 858
в том числе:			
Другие НМА	2 061	2 817	3 858
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

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

Наименование показателя	На 30 сентября 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
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	34 642	-	5 550	-	-	-	40 192
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 374	-	-	-	-	(143)	1 231
в том числе:	За январь - сентябрь 2025 г.	1 231	-	-	-	-	-	1 231
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 374	-	-	-	-	(143)	1 231
Программы ЭВМ	За январь - сентябрь 2025 г.	33 411	-	5 550	-	-	-	38 961
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

[illegible]

Офисное оборудование	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	594	-	(594)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	5 600	-	(5 600)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	182	-	(182)	-	-
Земельные участки	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	7 545 742	-	(7 545 742)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	18 411	-	-	1 026	-	(19 437)	-	-
в том числе:									
Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
ШТАБ СТРОИТЕЛЬСТВА (некапитальное сооружение, сборно-разборное) по адресу 1-ая Бухвостова 12/11	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	18 411	-	-	1 026	-	(19 437)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	174 762	-	(174 762)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Земельные участки	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	174 762	-	(174 762)	-	-
	За январь - сентябрь 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 - сентябрь 2025 г.	6 196 528	-	324 967	(121 969)	-	-	-	-	6 399 525	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 399 850	-	2 797 898	-	-	-	-	-	4 197 748	-
в том числе: Займы выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	6 194 463	-	324 967	(121 969)	-	-	-	-	6 397 460	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 399 850	-	2 795 834	-	-	-	-	-	4 195 684	-
Депозитные счета	За январь - сентябрь 2025 г.	2 065	-	-	-	-	-	-	-	2 065	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	2 065	-	-	-	-	-	2 065	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 715 559	-	-	(46 048)	-	-	-	-	1 669 511	-
в том числе: Займы выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 715 559	-	-	(46 048)	-	-	-	-	1 669 511	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 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		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	14 878 404	(111 295)	22 165 488	(23 369 725)	-	-	X	X	13 674 168	(111 295)
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 343 366	(24 693)	4 435 552	(29 854)	-	-	X	X	12 749 063	(24 693)
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	2 712	(2 367)	-	-	(345)	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	13	-	3 863	(3 360)	-	-	(503)	-	13	-
Готовая продукция	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	4 658 930	(513 989)	-	-	-	-	4 144 942	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - сентябрь 2025 г.	3 494	-	2 149	(3 143)	-	-	-	-	2 500	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 001	-	1 986	(2 756)	-	-	-	-	231	-
Незавершенное производство. Затраты заказчика-застройщика	За январь - сентябрь 2025 г.	440 498	-	545 053	(552 893)	-	-	-	-	432 659	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	206 428	-	175 303	(20 206)	-	-	-	-	361 524	-
Строительство объектов по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11	За январь - сентябрь 2025 г.	14 434 412	(111 295)	10 037 716	(17 134 584)	-	-	-	-	7 337 544	(111 295)
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 135 924	(24 693)	4 253 525	(2 154)	-	-	-	-	12 387 295	(24 693)
Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	6 921 639	(5 165 116)	-	-	-	-	1 756 523	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в запоре, - 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			списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	110 305	-	334 149	-	-	-	-	-	-	444 453	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	110 305	-	334 149	-	-	-	-	-	-	444 453	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	1 650 053	-	29 888 389	-	-	(27 769 139)	-	-	-	3 769 302	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 969 282	-	121 935	-	-	(1 150 222)	-	-	-	940 995	-	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	551 123	-	1 548 949	-	-	(295 572)	-	-	-	1 804 499	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 555 701	-	38 982	-	-	(1 149 581)	-	-	-	445 102	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	6	-	29 497	-	-	-	-	-	-	29 503	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	167 986	-	25 974 445	-	-	(25 974 275)	-	-	-	168 156	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	167 986	-	-	-	-	-	-	-	-	167 986	-	
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	632	-	511 264	-	-	(127 644)	-	-	-	384 252	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	575	-	-	-	-	(575)	-	-	-	-	-	

Проценты по займам выданным	За январь - сентябрь 2025 г.	930 304	-	468 081	-	(15 493)	-	-	1 382 891	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	244 895	-	82 950	-	-	-	-	327 845	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	1 650 053	-	29 888 389	-	(27 769 139)	-	X	3 769 302	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 079 587	-	456 083	-	(1 150 222)	-	X	1 385 448	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 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	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

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		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифици ровано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	13 017 125	5 070 475	-	(2 029 915)	-	-	16 057 684
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 773 911	6 020 809	-	-	-	-	9 794 720
в том числе: Долгосрочные кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	4 631 732	4 149 519	-	-	-	-	8 781 252
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 014 847	3 024 085	-	-	-	-	5 038 932
Проценты	За январь - сентябрь 2025 г.	435 454	746 194	-	-	-	-	1 181 648
	За январь - сентябрь 2024 г.	154 232	346 020	-	-	-	-	500 252
Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)	За январь - сентябрь 2025 г.	2 617 195	-	-	(2 029 915)	-	-	587 280
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 604 832	2 650 704	-	-	-	-	4 255 536
Долгосрочные обязательства по аренде .Предоставленная ЛЬГОТА на ЗУ КН 77:03:0003025:5124 (кредиторская задолженность перед ДГИ г. Москвы до исполнения обязательств по соглашению о реализации инвест.проекта)	За январь - сентябрь 2025 г.	5 332 744	174 762	-	-	-	-	5 507 505
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	20 216 850	10 655 760	2 438	(20 195 625)	-	-	10 679 423
	За январь - сентябрь 2024 г.	11 754 336	6 642	17 557	(197 679)	-	-	18 216 179
в том числе:								

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	315 278	293 645	-	(309 276)	-	-	299 647
	За январь - сентябрь 2024 г.	372 655	275 341	-	(197 897)	-	-	450 099
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	88	4 005 547	2 438	(13)	-	-	4 008 060
	За январь - сентябрь 2024 г.	786	(17 544)	17 557	(711)	-	-	88
Краткосрочные обязательства по аренде	За январь - сентябрь 2025 г.	1 748 495	-	-	(1 040 675)	-	-	707 820
	За январь - сентябрь 2024 г.	412 459	2 106 685	-	-	-	-	2 519 144
Краткосрочные кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	16 192 257	715 486	-	(12 132 531)	-	-	4 775 211
	За январь - сентябрь 2024 г.	10 187 163	3 637 438	-	-	-	-	13 824 602
Проценты по займам и кредитам	За январь - сентябрь 2025 г.	1 936 570	679 032	-	(2 562 301)	-	-	53 301
	За январь - сентябрь 2024 г.	768 275	635 167	-	-	-	-	1 403 443
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - сентябрь 2025 г.	14 238	-	-	(9 521)	-	-	4 716
	За январь - сентябрь 2024 г.	4 759	-	-	(257)	-	-	4 502
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	8 382	2 665	-	-	-	-	11 047
	За январь - сентябрь 2024 г.	6 581	4 877	-	-	-	-	11 458
Прочее	За январь - сентябрь 2025 г.	1 542	4 959 385	-	(4 141 307)	-	-	819 620
	За январь - сентябрь 2024 г.	2	1	-	-	-	-	3

Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	33 233 975	15 726 235	2 438	(22 225 540)	-	X	26 737 107
	За январь - сентябрь 2024 г.	15 528 246	12 663 961	17 557	(198 865)	-	X	28 010 899

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	27 129	23 637	29 195	-	21 571
	За январь - сентябрь 2024 г.	14 031	21 520	13 427	211	21 913
в том числе: Резерв ежегодных отпусков						
	За январь - сентябрь 2025 г.	27 129	23 637	29 195	-	21 571
	За январь - сентябрь 2024 г.	14 031	21 520	13 427	211	21 913

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	11 558 273	19 749 827	7 640 908
в том числе:			
Средства дольщиков на счетах эскроу	5 152 678	15 322 951	7 478 983
БАНК ДОМ.РФ АО	6 185 008	4 160 774	-
ГЭС КОНСТРАКШН АО	210 048	255 564	153 716
ТВЕРЬЭНЕРГОАКТИВ ООО	5 981	255 564	5 716
ТКБ БАНК ПАО	2 065	2 065	-
УНИКАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ ООО	2 493	2 493	2 493
Выданные - всего	5 081 419	5 081 419	-
в том числе:			
БАНК ДОМ.РФ АО	5 079 354	5 079 354	5 079 354
ТКБ БАНК ПАО	2 065	2 065	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	4 455	4 210
Затраты на оплату труда	225 157	217 854
Отчисления на социальные нужды	55 204	53 528
Амортизация	8 551	9 051
Прочие затраты	207 516	332 017
Итого по элементам	508 722	616 661
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(7 840)	(175 303)
Итого расходы по обычным видам деятельности	500 882	441 358

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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 - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 30.09.2025г. и
отчету о финансовых результатах за 3 квартал 2025 года**

АО "НИИДАР-Недвижимость"
(специализированный застройщик)

Москва 2025

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ на 31.03.2025г. и ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 1 квартал 2025 года

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности АО "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик) (далее - Общество) за 2 квартал 2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящая промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность должна рассматриваться в совокупности с годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года.

Настоящая промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность является неаудированной и не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой бухгалтерской отчетности.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Наименование Общества: Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)"

Краткое наименование Общества, закрепленное в Уставе – АО "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)

Место нахождения: 115432, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатинский затон, пр-кт Андропова, д. 1, помещ. 35

Общество состоит на учете в ИФНС № 7725 г. Москвы.

ИНН: 7718965054

КПП: 772501001

ОГРН: 1147746059691

Общество не имеет филиалов/ представительств.

Дата регистрации Общества 30.01.2014

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо : Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

1. Основные виды деятельности Общества

Общество является специализированным застройщиком строительства Объекта: Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой», Москва, ул. 1ая Бухвостова 12/11

ОКВЭД 71.12. Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика

Строительство ведется по этапам:

«Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 1 Этап. Жилой комплекс». Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 77-03-012514-2025 от 14.04.2025

«Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 2 этап. Жилой комплекс». Номер разрешения на строительство 77-03-021272-2023

Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 3 этап ДОУ на 200 мест. Номер разрешения на строительство 77-03-022034-2025

Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 4 этап ШКОЛА на 430 мест

Реализация проекта осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" с привлечением средств участников долевого строительства с применением счетов-эскроу.

Источником финансирования строительства Объекта является долгосрочный кредит, полученный в уполномоченном Банке АО "Банк ДОМ.РФ «в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Учетная политика

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 29 декабря 2023 г. Общество применяет допущение последовательности применения учетной политики, т.е. принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Общество не вносило изменения в учетную политику в 3 квартале 2025г.

Доходы от деятельности застройщика, связанной со строительством Объекта с привлечением средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, признаются на дату каждого передаточного акта передачи помещения участнику в рамках исполнения договора участия в долевом строительстве.

В рамках осуществления деятельности застройщика Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, 1 ая Бухвостова 12/11, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации относятся к запасам.

При этом указанная категория запасов признается инвестиционным активом.

Затратами на строительство признаются расходы, непосредственно связанные со строительством (созданием) Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, 1-я Бухвостова 12/11.

Связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

На 30.09.2025 передано участникам долевого строительства 75 % помещений 1 этап. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС. Бухвостова 1-я ул. д. 2, корп. 3

29.10.2025

Генеральный директор



М.С. Горичев