

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОИНВЕСТ	по ОКПО	73248908
Организация: ПОЛИТЕХНИЧЕСКАЯ	ИНН	7841093856
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 190000, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Литейный Округ, ул Рылеева, дом 11, литера А, помещение 7-Н, 17-Н,ОФИС 7		

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.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОИНВЕСТ	Форма по ОКУД	Коды
Организация: ПОЛИТЕХНИЧЕСКАЯ	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001
Единица измерения тыс. руб.		30 09 2025
	по ОКПО	73248908
	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	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		-	-	-
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		-	-	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-

	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	62	32	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	62	32	-
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	1 697 497	1 174 699	573 105
	в том числе:				
	Сырье и материалы		26 338	6 605	2 343
	Готовая продукция		-	-	-
	Товары		16 880	-	-
	Товары отгруженные		-	-	-
	Незавершенное производство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Животные на выращивании и откорме		-	-	-
	Затраты заказчика-застройщика		120 177	52 467	1 148
	Капитальные затраты в строительство инвестиционных объектов подрядным способом		1 534 102	1 115 627	569 614
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		-	-	-
	НДС по приобретенным услугам		-	-	-
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	-
	НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	95 581	19 943	501
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		901	300	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		94 680	4 474	501
	Расчеты по налогам и сборам		-	60	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-

	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам		-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
	Долгосрочная дебиторская задолженность		-	15 109	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 618	1 554	1 510
	в том числе:				
	Касса		-	-	-
	Расчетные счета		1 618	1 554	1 510
	Валютные счета		-	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
	Прочие специальные счета		-	-	-
	Переводы в пути		-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	17
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	5	17
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 794 696	1 196 201	575 134
	БАЛАНС	1600	1 794 758	1 196 232	575 134

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	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	10
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	1 637 452	1 040 750	10 582
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 411 987	928 529	-
	Долгосрочные займы		4 228	4 228	9 500
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		221 237	107 993	1 082
	Отложенные налоговые обязательства	1420	62	32	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	14 822	7 992	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Долгосрочная часть целевого финансирования капитального строительства		-	-	-
	задолженность по обязательствам с отсрочкой свыше 12 мес.		14 822	7 992	-
	Итого по разделу IV	1400	1 652 335	1 048 773	10 582
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	142 166	147 323	564 542
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		137 592	142 692	561 105
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-

	Расчеты по налогам и сборам		278	47	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		89	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		210	135	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		560	313	-
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		3 437	4 136	3 437
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	246	126	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	142 412	147 449	564 542
	БАЛАНС	1700	1 794 758	1 196 232	575 134

Главный бухгалтер

(наименование должности)

Приказ б/н от 01.12.2023г,

29 октября 2025 г.



(подпись)

Иванова Мария Николаевна

(расшифровка подписи)

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

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
73248908		
384		

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	-	466
	Себестоимость продаж	2120	-	(466)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	38
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	3 026	-
	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		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(3 026)	(38)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		(3 026)	(9)
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

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	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	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	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Главный бухгалтер

(наименование должности)

Приказ б/н от 01.12.2023г.

29 октября 2025 г.

(подпись)

Иванова Мария Николаевна

(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
73248908		
384		

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

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

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	10	-	-	-	-	-	10
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	-	10

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	-	-	-	-	-	-	-
	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	10	-	-	-	-	-	10
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	-	10
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	-	10

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	-	-	-	-	-	-	-
	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	10	-	-	-	-	-	10

Главный бухгалтер
(наименование должности)
Иванова Мария Николаевна
(подпись)
(расшифровка подписи)



Приказ б/н от 01.12.2023г.
29 октября 2025 г.

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
73248908		
384		

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОИНВЕСТ"
Организация: ПОЛИТЕХНИЧЕСКАЯ"
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	411	40 057
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	351	335
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	60	39 722
	Платежи - всего	4120	(483 805)	(839 183)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(396 381)	(637 036)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(9 022)	(112)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	НДС		(76 356)	(39 340)
	прочие платежи	4129	(2 046)	(162 695)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(483 394)	(799 126)

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	-	-
	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	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	483 458	809 977
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	483 458	809 939
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	проценты полученные за размещение средств на депозитных счетах		-	38
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	483 458	809 977
	Сальдо денежных потоков за период	4400	64	10 851
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 554	1 510
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 618	12 361
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Главный бухгалтер

(наименование должности)

Приказ б/н от 01.12.2023г.

29 октября 2025 г.

(подпись)

Иванова Мария Николаевна

(расшифровка подписи)



Пояснения к бухгалтерской отчетности
ООО «СЗ «ЕВРОИНВЕСТ ПОЛИТЕХНИЧЕСКАЯ»
За отчетный период с 01.01 по 30.09.2025г.
включая краткий обзор положений учетной политики

1. Общие сведения

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОИНВЕСТ ПОЛИТЕХНИЧЕСКАЯ» (ООО «СЗ «ЕВРОИНВЕСТ ПОЛИТЕХНИЧЕСКАЯ», далее по тексту «Общество») является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Общество зарегистрировано по адресу: 191014, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. муниципальный округ Литейный округ, Рылеева ул., дом 11, литера А, помещение 7-Н, 17-Н, офис 7.

Почтовый адрес Общества: 191014, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. муниципальный округ Литейный округ, Рылеева ул., дом 11, литера А, помещение 7-Н, 17-Н, офис 7.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7841093856 КПП 784101001.

Компания является членом саморегулируемой организации Союз строителей «Газораспределительная система. Строительство» с регистрационным № 2181 от 23.10.2023 г. и АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект» регистрационным №231023/055 от 23.10.2023 г.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Данелян Станислав Самвелович (избран Решением № 10 от 05.04.2024 г. сроком на 5 лет). Единственным участником Общества со 100 % долей в Уставном капитале является ООО «ЕВРОИНВЕСТ АЙ ДИ» ОГРН 1207800163812 ИНН 7813649387 КПП 781301001, зарегистрировано по адресу: 197198, Санкт-Петербург г, Рылеева ул., дом. 11, литера А, помещение 7-Н, офис 11.

Бухгалтерский учет осуществляется силами структурного подразделения Бухгалтерия, бухгалтерскую отчетность составляет главный бухгалтер.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несёт генеральный директор.

Компания осуществляет строительство комплекса зданий общественного значения со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой.

Компания располагает Разрешением на строительство:

№78-003-0526-2022 выд. 25.05.2022г., срок действия до 25.02.2028 г.

В 1 полугодии 2025 г. Общество осуществляло функции застройщика комплекса зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой iD Politech по адресу: 194017, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, улица Курчатова, земельный участок 1 (кад. № 78:36:0005363:3569)

Для реализации проекта по строительству жилого комплекса Общество привлекает денежные средства, заключая договоры долевого участия в строительстве (ДДУ) в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. и используя привлечение кредитных заимствований в рамках размещения средств дольщиков на счетах эскроу.

Отчётным периодом является период с 01.01.2025 г. по 30.09.2025 г.

Подготовленная Обществом бухгалтерская отчетность дает представление об имущественном и финансовом положении организации, о его изменениях, а также финансовых результатах его деятельности.

2. Общая информация по бухгалтерской отчетности и учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил (стандартов) бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 9 месяцев 2025 подготовлена в соответствии с федеральным законодательством и основывалась на следующих документах:

- Федеральный Закон от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.10 г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34Н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в РФ»;

- Положения по бухгалтерскому учету №№ ПБУ 1/2008 – ПБУ 24/2011;
- ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»
- Концептуальными основами представления финансовой отчетности и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности

Денежные средства инвесторов (дольщиков) по договорам участия в долевом строительстве принимаются к учету по мере их поступления на счет эскроу на основании уведомления Банка. Учет ведется за балансом на счете «Средства дольщиков на счетах эскроу» с аналитическим учетом по каждому инвестору (дольщику).

В процессе формирования финансовой отчетности Общество исходит из принципа приоритета содержания над формой. Числовые показатели капитальных затрат в строительство инвестиционных объектов, затраты заказчика-застройщика в бухгалтерском балансе, включают суммы НДС в связи с преимущественно не облагаемой НДС деятельностью компании.

В соответствии с разделом 12 Учетной политики компания формирует оценочные обязательства, связанные с предстоящей оплатой отпусков.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Признание доходов

Общество признает доходы тогда, когда выполняются все критерии, предусмотренные ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Основными (обычными) видами деятельности организации являются деятельность застройщика в соответствии с законом 214-ФЗ (к данному виду деятельности относятся доходы по всем сделкам, направленным на отчуждение на возмездной основе прав на помещения в строящихся объектах - по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, договорам купли-продажи).

Учет доходов ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности, при этом обособленно выделяются доходы от реализации покупок объектов недвижимости; от реализации объектов, являющихся готовой продукцией; доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве; доходы (экономия) по инвестиционным договорам. Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете «Прочие доходы».

Признание расходов

Расходы Общества, связанные с получением доходов, учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до наступления периода, в котором выполняются критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не оказана потребителю.

Расходы на продажу и содержание объектов недвижимости, находящихся в собственности организации, предназначенных для продажи, до момента их реализации учитываются в составе расходов на продажу (счет 44).

Резервы

Обществом определен следующий порядок создания резервов:

- Резервы по сомнительным долгам.

На конец каждого отчетного периода осуществляется оценка дебиторской задолженности.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

Резерв создается при наличии следующих обстоятельств:

- а) нарушены сроки исполнения обязательства должником;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;

Резерв начисляется на основании данных проведенной инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года.

- Резервы под обесценение финансовых вложений:

Обесценением финансовых вложений является устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности.

Возможные признаки обесценения утверждаются отдельным приказом руководителя.

В акте инвентаризации финансовых вложений комиссией указывается либо отсутствие признаков обесценения, либо на их наличие. В случае наличия признаков обесценения комиссия должна определить расчетную стоимость финансовых вложений, равную разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Резерв формируется на счете 59 по каждому финансовому вложению. Расчет резерва подтверждается комиссией документально.

Инвентаризация резерва производится один раз в год.

- Резервы под обесценение запасов:

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по группам материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете

Материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Резерв создается на основании результатов инвентаризации по состоянию на 31.12 текущего года.

- Резервы на оплату отпусков:

Резерв на оплату отпусков рассчитывается исходя из среднего дневного заработка каждого конкретного работника.

Для этого на конец месяца для каждой группы работников делается следующее:

Определяется количество неиспользованных дней отпуска, на которое имеет право каждый работник на эту отчетную дату.

Рассчитывается средний дневной заработок каждого работника соответствующей группы. Применяется общий порядок расчета среднего заработка для определения величины отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск.

Рассчитывается величина отпускных, причитающихся конкретному работнику на отчетную дату, с учетом взносов во внебюджетные фонды по формуле:

Складываются по всем работникам группы величин рассчитанных отпускных с учетом взносов во внебюджетные фонды.

Полученная величина будет являться суммой резерва на оплату отпусков по каждой конкретной группе на отчетную дату. Сумма резервов по всем группам должна соответствовать кредитовому сальдо счета 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Резерв на оплату отпусков».

По результатам инвентаризации остатка резерва, доначисляется резерв по дебету счетов учета затрат 20 и кредиту счета 96. Излишне зарезервированные в прошлом году и не использованные в отчетном году суммы резерва отпусков включаются в состав прочих доходов организации по дебету счета 96 и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы».

С целью определения инвентарной стоимости вводимого в эксплуатацию объекта осуществляется начисление оценочного обязательства, связанного с завершением строительства объекта и вводом его в эксплуатацию; путем включения его в состав затрат по строительству в объеме, не превышающем ожидаемые расходы на указанные затраты. Объем затрат подтверждается наличием дебиторской задолженности и планируемых необходимых расходов по объекту на дату формирования оценочного обязательства.

3. Основные средства

- Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя из общей суммы связанных с этим объектом капитальных вложений.
- Объекты недвижимости, приобретенные по договору купли-продажи, принимаются к учету в качестве основных средств (если данный объект обладает признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020), на дату акта приема-передачи от продавца.
- Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к учету на дату подачи документов на государственную регистрацию. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия к балансовому учету в качестве основных средств.
- При возникновении затрат, относящихся к приобретению одновременно нескольких объектов основных средств, в случае невозможности четко разделить пообъектно стоимость таких затрат, данные затраты распределяются на стоимость объектов основных средств пропорционально их стоимости на момент возникновения затрат.
- Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный капитал Предприятия, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, но не выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком по определению рыночной стоимости имущества (если иное не установлено федеральным законом).
- Ежемесячно производится начисление амортизации по основным средствам линейным способом в течение срока их полезного использования. Определение срока полезного использования определяется комиссией, утвержденной руководителем с применением нижнего предела, предусмотренного нормами положения Постановления Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями и дополнениями). Ликвидационная стоимость определяется как величина, которую предприятие получило бы в случае выбытия основного средства, в основном определена равной нулю
- Начисление амортизации объекта основных средств: начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета. По решению организации допускается прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.
- При невозможности отнесения объекта основного средства к определенной группе ОС постоянно созданная и утвержденная руководителем комиссия определяет срок полезного использования, исходя из технических характеристик объекта и планируемым сроком его использования.
- По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников.
- Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 рублей. Затраты на приобретение и создание таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре по форме учет запасов.
- Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость и накопленную амортизацию основных средств в отношении активов, которые должны учитываться как основные средства по правилам ФСБУ 6/2020, но ранее так не учитывались, а также числились в учете как основные средства, но по ФСБУ 6/2020 не должны так учитываться.
- Временные сооружения, которые будут использоваться при строительстве и предусмотренные сметной документацией на строительство, учитываются в составе основных средств в течение всего периода строительства.
- Затраты на проведение ремонтов основных средств признаются расходами отчетного периода, в котором они имели место. Резерв на ремонт основных средств не создается.
- После изменения первоначальной стоимости объекта основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации в случае, если изменение характеристик основного средства не привело к изменению срока его полезного использования определяется новая величина ежемесячных амортизационных отчислений.
- В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта основного средства привело к изменению его срока полезного использования, Организация определяет срок, в течение которого подлежит начислению амортизация по этому объекту. Срок определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев, в течение которых осуществлялось начисление амортизации по этому объекту (включая месяц, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта).
- Начисление амортизации, исходя из величины амортизационных отчислений, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости основного средства
- Полученные в аренду ОС учитываются за балансом счета 001, в оценке, принятой в договоре аренды. В случае отсутствия оценки в договоре, ОС учитываются по стоимости, определенной исходя из годовой суммы аренды по договору аренды.
- Объекты основных средств не подлежат переоценке.

- Отражение в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 производится перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01 января 2022 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета)

У Общества отсутствуют собственные основные средства по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2025
Операции приобретения, выбытия, переоценки ОС в отчетном периоде отсутствовали.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 с 01 января 2022 года.

Земельные участки, используемые для строительства инвестиционных объектов учтенные на сч. 01 «Основные средства» в отчетности отражены в стр. 12 103 составе «Капитальных затрат в строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

4. Запасы

В составе запасов Общество учитывает:

- затраты в незавершенное строительство, формирующие себестоимость объекта строительства, в том числе, объекты недвижимого имущества, возводимого за счёт средств, привлекаемых в качестве целевых кредитных заимствований, по договорам долевого участия и инвестиционным договорам;
- текущие расходы Общества, формирующие себестоимость услуг застройщика, покрываемые суммой вознаграждения, которая определяется по окончании строительства;
- прочие запасы для обеспечения деятельности Общества.

Единицей учета запасов является номенклатурная (реестровая) единица (килограмм, штука, пачка, метр и тд.).

Учёт запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённым Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Организация применяет ФСБУ 5/2019 начиная с 01 января 2021 года перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01 января 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

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. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, в частности:

- суммы, уплаченные или подлежащие оплате в соответствии с договором поставщику (продавцу, подрядчику);
- затраты по доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в состав инвестиционного актива;
- иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов;

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода (месяц) и поступивших запасов в течение данного периода.

Горюче-смазочные материалы списываются в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, рапортов о работе строительной машины (механизма), составленных по формам, утвержденным руководителем.

Спецодежда принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью спецодежды, приобретенной за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов.

Производится единовременное списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат в момент ее передачи сотрудникам организации. Учет переданной в эксплуатацию спецодежды ведется на забалансовом счете МЦО2.

Специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование и специальная одежда учитываются в составе средств в обороте.

Все расходы на содержание самого застройщика учитываются на счете 20 «Основное производство», включая общехозяйственные (управленческие) расходы, расходы на налоги и сборы, и расходы, обычно признаваемые прочими. Расходы, накапливаемые на счете 20, квалифицируются как расходы застройщика, носят характер незавершенного производства и подлежат признанию в периоде формирования доходов от деятельности застройщика (п.19 ПБУ 10/99) с отнесением в дебет счета 90.02 с аналитическим учетом по объектам строительства. Операционный цикл по объектам

строительства— (установленный Положением об учетной политике организации период времени с момента поступления запасов для использования (реализации) до момента их реализации или реализации новых запасов (выполнения работ, оказания услуг), для производства которых (выполнения работ, оказания услуг) они были использованы)
Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Чистая стоимость продажи запасов определяется обществом как предполагаемая цена, по которой оно может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. При этом за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются указанные запасы. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Объекты недвижимого имущества, созданные (находящиеся в процессе создания) в ходе обычной и единственной деятельности Общества в рамках обычного операционного цикла Общества, которым признается срок возведения объекта жилищного строительства, признаются запасами в соответствии с *пп. ж п. 3 ФСБУ 5/2019*.

Фактическая себестоимость запасов, включая создаваемые объекты жилищного строительства, согласно п. 11 ФСБУ 5/2019 формируется за счет следующих расходов:

- ✓ уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;
- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- ✓ величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- ✓ связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (*подп. д п.11 ФСБУ 5/2019*);
- ✓ иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

Дополнительные расходы по целевым кредитам и займам включаются в состав затрат на строительство по счету 08.

Состав запасов:

<i>показатель / период</i>	по состоянию на 30.09.2025, тыс. руб.	по состоянию на 31.12.2024, тыс. руб.	по состоянию на 31.12.2023, тыс. руб.
Запасы, в т.ч.:	1 459 892	1 174 699	573 105
материальные затраты	26 338	6 605	2 343
затраты заказчика-застройщика	120 177	52 467	1 148
капитальные затраты в строительство инвестиционных объектов подрядным способом	1 534 102	1 115 627	596 614
Товары	16 880	-	-

Резерв под обесценение запасов не создается в связи с отсутствием признаков обесценения.

5. Дебиторская задолженность

По состоянию на 30.09.2025 г. дебиторская задолженность составила 95 581 тыс. руб., которая состоит из сумм:

- авансы, выданные поставщикам/подрядчикам в соответствие с договорными обязательствами в сумме 94 680 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями/заказчиками в сумме 901 тыс. руб.;

6. Денежные средства и их эквиваленты

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Денежные средства и их эквиваленты» Бухгалтерского баланса

показатель / период	30.09.2025, тыс.руб.	31.12.2024, тыс.руб.	31.12.2023, тыс. руб.
Денежные средства на расчетном счете	1 618	1 554	1 510

Общество не имеет ограничений на пользование денежными средствами.

7. Прочие оборотные активы

показатель / период	30.09.2025, тыс.руб.	31.12.2024, тыс.руб.	31.12.2023, тыс. руб.
Расходы будущих периодов:	-	5	17

По состоянию на 30.06.2025 г. прочие оборотные активы отсутствуют.

8. Капитал и резервы

Уставный капитал

показатель / период	30.09.2025, тыс.руб.	31.12.2024, тыс. руб.	31.12.2023, тыс. руб.
Уставный капитал	10	10	10

Величина уставного капитала составляет 10 тыс. руб.

В течение 9 месяцев 2025г. его величина не менялась. Решение о начислении дивидендов в отчетном периоде 2025г. не принималось.

Нераспределенная прибыль

По итогам деятельности за 2023, 2024, 9 месяцев 2025 год прибыль отсутствует.

9. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Налог на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. №114н. (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н).

Ставка налога на прибыль 25%. По результатам деятельности Общества за 9 месяцев 2025г. Налогооблагаемая база по налогу на прибыль отсутствует.

По итогам работы за 2023, 2024, 9 месяцев 2025г. прибыль отсутствует.

10. Заемные средства

Учет полученных займов и кредитов, осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Обязательства по кредитам и займам в бухгалтерской отчетности включают суммы фактически полученных на отчетную дату денежных средств, а также суммы начисленных процентов по договорам кредитов и займов.

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость строительного объекта.

Общество в течение 9 месяцев 2025 года привлекало заемные и кредитные средства для целей финансирования затрат по возведению многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями.

Процентные расходы, связанные со строительством объекта, стоимость которого представлена в строке «Запасы», в полном объеме капитализированы в строку «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Долгосрочные обязательства Общества:

Общество в течение 9 месяцев 2025 года привлекало долгосрочные целевые заемные и кредитные средства для целей финансирования затрат по застройщику по возведению комплекса зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой.

Учет полученных займов и кредитов, осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Обязательства по кредитам и займам в бухгалтерской отчетности включают суммы фактически полученных на отчетную дату денежных средств, а также суммы начисленных процентов по договорам кредитов и займов.

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость строительных объектов.

Прочие долгосрочные обязательства Общества по состоянию на 30.09.2025 г:

- 14 822 тыс. руб. задолженность по гарантийным удержаниям с оплатой после сдачи объекта строительства.

Краткосрочные обязательства

По состоянию на 30.09.2025 г. в составе кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- расчеты с поставщиками/подрядчиками в сумме 137 592 тыс. руб.;
- расчеты с прочими кредиторами в сумме 3 437 тыс. руб.
- расчеты по налогам и взносам в сумме 577 тыс. руб.
- расчеты с персоналом по оплате труда 560 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность.

11. Доходы и расходы

Доходами по основному виду деятельности Общества признаются:

- доходы от реализации покупных объектов недвижимости;
- доходы от реализации объектов, являющихся готовой продукцией;
- доходы (экономия) по договорам долевого участия в строительстве;
- доходы (экономия) по инвестиционным договорам.

К услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам не применяются нормы ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

В I полугодии 2025 году Общество осуществляло строительство комплекса зданий общественного назначения в качестве застройщика на основании договоров долевого участия в строительстве (ДДУ), заключенных в соответствии с 214-ФЗ от 30.12.2004.

В 2023, 2024, 9 месяцев 2025 годах доходы и расходы у Общества по основному виду деятельности отсутствуют.

Состав прочих доходов:

Прочие доходы и расходы в отчетном периоде 2025г. связаны с возмещением затрат на территории строительства объекта, со штрафными санкциями, выставленные в адрес подрядчиков за нарушение сроков по договорам подряда.

12. Отложенные налоговые активы/обязательства

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/02. Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организации.

Исходя из различий бухгалтерского и налогового учета у компании имеются **временные разницы** в правилах оценки амортизации, разных правил создания резервов на оплату отпусков.

По состоянию на 30.09.2025 г. отложенное налоговое обязательство составило 62 тыс. руб. Отложенный налоговый актив отражен по стр.1180 и составляет 62 тыс. руб.

ОНО / ОНА отражаются в отчетности развернуто.

13. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Условные обязательства, указанные в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», в том числе неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество является стороной, на отчетную дату отсутствуют.

В состав оценочных обязательств на 30.09.2025 включен резерв ежегодных отпусков и составляет 246 тыс. руб.

14. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

В течение 9 месяцев 2025г. чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не выявлено.

15. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, оказывающие влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, отсутствуют.

Информация по сегментам

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

16. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде у Общества отсутствует деятельность, которую необходимо раскрывать согласно п.4 ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности».

17. Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Общество подвержено: финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

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.

Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску 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. Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя кредиты и займы, денежные средства и депозиты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, приобретает товары только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как низкую.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Максимальная подверженность кредитному риску на 30 сентября представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже (тыс. руб.):

Статья	30.09.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Дебиторская задолженность	95 581,00	19 943,00	501,00
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 618,00	1 554,00	1 510,00

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.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой.

Ниже представлена обобщенная информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет деятельность в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от дальнейших экономических реформ, развития административной, налоговой и правовой инфраструктуры, а также от предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. Политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами и общей геополитической ситуации в стране. Это в свою очередь оказывает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Налоговое законодательство Российской Федерации допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество следит за изменениями налогового законодательства и уделяет внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием соответствующих операций.

Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом услуг и соблюдении сроков оказания услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Главный бухгалтер (Пр. б/н от 01.12.2023)

Иванова М.Н.

29 октября 2025г.

