

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
107140, Город Москва, пер 1-й Красносельский, д. 15, стр. 1

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

26473629
7708817280
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

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

Коды		
0710001		
31	03	2025
26473629		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	469 200
	в том числе:				
	Предоставленные займы		-	-	469 200
	Отложенные налоговые активы	1180	47 262	47 267	37 847
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	47 262	47 267	507 047
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 691 758	2 371 102	1 262 211
	в том числе:				
	затраты в рамках долевого строительства		2 691 758	2 371 102	1 262 211
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	233 575	206 159	102 806
	в том числе:				
	НДС в рамках долевого строительства		233 575	206 159	102 806
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-

	Дебиторская задолженность	1230	287 026	426 149	391 023
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		94 160	252 490	330 419
	Расчеты по налогам и сборам		2	-	-
	Сальдо по ЕНС		4	4	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		192 857	173 582	70 869
	Расходы будущих периодов		2	-	299
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	469 200	469 200	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы		469 200	469 200	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9	631	6 996
	в том числе:				
	Расчетные счета		9	631	6 996
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	216
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	-	216
	Итого по разделу II	1200	3 681 568	3 473 241	1 763 252
	БАЛАНС	1600	3 728 831	3 520 508	2 270 299

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	199 409	199 409	199 409
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	217 911	217 911	217 911
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(269 125)	(264 940)	(259 492)
	Итого по разделу III	1300	148 195	152 380	157 828
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	1 862 631
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		-	-	1 630 584
	Долгосрочные займы		-	-	254 018
	Отложенные налоговые обязательства	1420	44 034	44 034	35 286
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	44 034	44 034	1 897 917
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	3 479 145	3 291 504	180 712
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		2 381 827	2 381 827	-
	Краткосрочные займы		260 048	254 468	-
	Проценты по займам и кредитам		837 270	655 210	158 741
	Кредиторская задолженность	1520	57 349	32 482	33 747
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		25 708	807	12 674
	Расчеты по налогам и сборам		2	47	18
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		8	7	7
	Расчеты с персоналом по оплате труда		13	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		31 619	31 619	31 620
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	108	108	95
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 536 602	3 324 094	214 554
	БАЛАНС	1700	3 728 831	3 520 508	2 270 299

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710002		
(число, месяц, год)			31	03	2025
по ОКПО			26473629		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	(4 116)	(790)
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(59)	(309)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(9)	(10)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(4 175)	(1 099)
	Налог на прибыль организаций	2410	(10)	40
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(5)	(10)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(5)	50
	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	(4 185)	(1 059)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 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	(4 185)	(1 059)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)



Отчет об изменении капитала
за январь - март 2025 г.

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

Коды		
Форма по ОКУД		
0710004		
Отчетная дата		
31	03	2025
(число, месяц, год)		
по ОКТО		
26473629		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	199 409	-	-	217 911	-	(259 492)	157 828
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	199 409	-	-	217 911	-	(259 492)	157 828

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 - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(408)	(408)
	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 31 марта 2024 г.	3250	199 409	-	-	217 911	-	(259 900)	157 420
	На 31 декабря 2024 г.	3200	199 409	-	-	217 911	-	(264 940)	152 380
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	199 409	-	-	217 911	-	(264 940)	152 380

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 - март 2025 г.									
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(4 185)	(4 185)
	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 31 марта 2025 г.	3300	199 409	-	-	217 911	-	(269 125)	148 195

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



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

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

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	03	2025
26473629		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2	31
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	2	31
	Платежи - всего	4120	(6 204)	(343 212)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 854)	(296 809)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(59)	(60)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 580)	(1 535)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(711)	(44 808)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 202)	(343 181)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 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	5 580	341 665
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	5 580	341 665
	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 - март 2025 г.	За январь - март 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	5 580	341 665
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(622)	(1 516)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	631	6 996
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	9	5 480
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»**

**Пояснения
к промежуточной бухгалтерской
отчетности**

за I квартал 2025 года

Оглавление

1. Общие сведения об организации.....	2
2. Основные принципы учетной политики	3
3. Основные принципы подготовки промежуточной бухгалтерской отчетности.....	4
4. РАЗДЕЛ I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	4
5. РАЗДЕЛ II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	5
6. РАЗДЕЛ III. КАПИТАЛ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	7
7. РАЗДЕЛ IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	7
8. РАЗДЕЛ V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	7
9. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....	8
10. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
11. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ.....	9
12. ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9

1. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Красносельская» (именуемое в дальнейшем по тексту Общество) зарегистрировано 15 июля 2014 года. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 17.04.2014г. (серия 77 №017399151), основной государственный регистрационный номер: 11477467441, ИНН 7708817280.

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 107140, Москва г., 1-й Красносельский переулок, дом 15, строение 1

Идентификационный статистический код Общества ОКПО - 26473629

Код организационно-правовой формы (ОКОПФ) – 12300

Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 71.12.2

Идентификационный налоговый номер (ИНН) - 7708817280

Код причины постановки на учет (КПП) - 770801001

Единоличным исполнительным органом Общества является Директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор с 14.07.2021 по настоящее время.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Среднесписочная численность сотрудников Общества за период с 01.01.2025г. по 31.03.2025г. составляет 1 человек.

Основной целью Общества является получение прибыли от предпринимательской деятельности. В соответствии с Уставом Общество в 2025 г осуществляло единственный вид деятельности: деятельность Заказчика-застройщика в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации».

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии

с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законодательством.

Участниками Общества является:

Состав участников	Резидент/нерезидент РФ	Доля в руб.	Доля в %
ООО «ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ»	Резидент	199 408 801,04	100

2. Основные принципы учетной политики

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствуется нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", а также приказом «Об Учетной политике №1 от 30.12.2020г с 2022 года» с изменениями и дополнениями.

Общество ведет бухгалтерский учет и формирует бухгалтерскую отчетность исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с законодательством РФ. Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности несет Генеральный директор.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется на основе натуральных измерителей в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения.

Учетная политика Общества выработана на основании требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полнота, достоверность, своевременность, осмотрительность, приоритет экономического содержания над юридической формой, непротиворечивость, рациональность.

Учетная политика основывается на следующих допущениях: допущение имущественной обособленности, допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности и допущения последовательности применения учетной политики.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя.

Уровень существенности для раскрытия его в отчетности устанавливается в размере 5% от соответствующей статьи отчетности. В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской отчетности Общества обособленно.

3. Основные принципы подготовки промежуточной бухгалтерской отчетности

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

Общество исключило раскрытие информации, которая в значительной мере повторяет информацию, содержащуюся в проаудированной бухгалтерской отчетности за 2024 год, включая данные не изменившиеся существенно в своем составе.

Руководство полагает, что раскрытия данных, содержащихся в настоящей сокращенной промежуточной отчетности, достаточно для того, чтобы сделать предоставленную информацию не вводящей в заблуждение при рассмотрении настоящей промежуточной отчетности в совокупности с годовой проаудированной отчетностью за 2024 год.

4. Раздел I. Внеоборотные активы Бухгалтерского баланса

Общество применяет:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержден приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н;
- ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный Приказом МФ РФ от 30.05.2022 №86н;
- Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н.
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н.

Общество не имеет объектов капитальных вложений, соответствующих критериям ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Не признаются капвложениями затраты (выполненные работы, оказанные услуги) по приобретению, созданию, улучшению, ОС, предназначенных для продажи.

Если арендные платежи установлены в переменной сумме, но их размер не привязан к рыночным показателям (платежи от выручки арендатора и т.п.), то такие платежи не признаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости ППА и обязательства по аренде, а включаются в текущие расходы или в стоимость других активов (пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 38 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

В связи с тем, что сумма арендной платы по договору аренды земли с Департаментом городского имущества г. Москвы подлежит ежегодному изменению, т.е. относится к переменным платежам, то ППА по ним не рассчитываются и такие расходы включаются в стоимость незавершенного строительства (Информация Комитета по стандартизации и методологии учета и отчетности СРО ААС «Вопросы и ответы по ФСБУ 25/2018» Вопрос А.5).

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: по договорам аренды земельных участков, в которых расчет арендных платежей зависит от кадастровой стоимости (переменной величина) либо от других индексов, которые ежегодно пересматриваются (МСФО (IFRS) 16 «Аренда»). По таким договорам все платежи считаются переменными и отражаются по мере начисления.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве ППА и обязательства по аренде на условиях п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Если Общество принимает решение не признавать ППА и обязательство по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора аренды (п. 11 ФСБУ 25/2018).

По данному разделу произошли изменения исключительно в составе отложенных налоговых активов на сумму не превышающую существенность.

5. Раздел II. Оборотные активы Бухгалтерского баланса

В ходе своей обычной деятельности Общество осуществляет финансирование строительства объектов недвижимости.

Финансирование осуществляется по прямым договорам с контрагентами и путем авансирования технического заказчика.

В связи со спецификой деятельности застройщика Общество учитывает в составе запасов следующие виды активов:

- затраты, понесенные Обществом на производство продукции, в том числе объектов недвижимости, не прошедшей всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от реализации;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности Общества, в т.ч. объекты недвижимости, без регистрации права собственности на Общество);
- товары, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, в т.ч. объекты недвижимости, зарегистрированные в качестве собственности на Общество.

Общество учитывает в составе запасов управленческие расходы, непосредственно связанные с приобретением (созданием) запасов, включая создание (строительство) объектов недвижимости, связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

Для целей учета инвестиционным активом Общество считает объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Указанный подход применяется в отношении объектов недвижимости, строительство которых осуществляет застройщик с целью их дальнейшей реализации по договорам инвестирования (соинвестирования), договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи.

Такие инвестиционные активы учитываются Обществом в составе запасов в бухгалтерской отчетности.

Проценты по кредитам и займам, которые были привлечены для целей приобретения (создания) объектов незавершенного производства (инвестиционного строительства) включаются в себестоимость инвестиционного актива в соответствии с пп. д) п.11 ФСБУ 5/2019.

Поступление капитальных затрат по прямым договорам Общество отражает на счете 08.33.1 «Незавершенное строительства» по мере получения первичных документов. Сальдо по счету 08.33.1 и 20.01 на конец отчетного периода отражается в составе статьи Запасы по статье 1210 бухгалтерской отчетности.

НДС, поступивший по затратам, связанным со строительством, отражается по статье 1220 бухгалтерской отчетности.

Структура и изменение стр. 1210 Запасы:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Организация						
Статьи затрат						
08	2 367 119 524,20		320 369 988,68		2 687 489 512,88	
08.33	2 367 119 524,20		320 369 988,68		2 687 489 512,88	
08.33.1	2 367 119 524,20		320 369 988,68		2 687 489 512,88	
СЗ КРАСНОСЕЛЬСКАЯ ООО	2 367 119 524,20		320 369 988,68		2 687 489 512,88	
ГЛАВА 2 СТОИМОСТЬ			130 267 391,90			
СТРОИТЕЛЬСТВА (сч.08)						
ПОДГОТОВКА			220 000,00			
ТЕРРИТОРИИ						
Подготовка площадки			220 000,00			
(мобилизация						
Генподрядчика)						
ПРОЕКТНО-			671 600,00			
ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ						
Инженерные изыскания			321 600,00			
Прочие ПИР			350 000,00			
СМР			129 170 673,62			
Благоустройство,			9 278 064,39			
озеленение,						
вертикальная планировка						
ЗДАНИЕ (СМР)			119 892 609,23			
Внутренние			64 787 540,20			
инженерные системы						
СМР надземной части			51 121 133,73			
СМР подземной части			3 983 935,30			
СОПУТСТВУЮЩИЕ			45 400,00			
ЗАТРАТЫ НА						
Прочие сопутствующие			45 400,00			
затраты на строительство						
ТУ И ПЛАТА ЗА			159 718,28			
ТЕХ.ПРИСОЕДИНЕНИЯ						
Водоснабжение (ТУ и			159 718,28			
техприсоединение)						
ГЛАВА 3 КОММЕРЧЕСКИЕ			25 828 113,61			
РАСХОДЫ (сч.08)						
Вознаграждение за			10 500 000,00			
сопровождение проекта						
Вознаграждение			12 000 000,00			
технического заказчика						
Госпошлина за			175,00			
регистрацию ДДУ/ДКПН						
Охранные услуги			1 500 000,00			
Расходы по вводу в			966 498,56			
эксплуатацию						
Рекламные расходы			71 600,00			
Содержание площадки			789 281,15			
Страхование			558,90			
ЗАТРАТЫ (сч.08, 20,26)			7 251 354,89			
Аренда земельного участка			6 882 243,98			
КОММУНАЛЬНЫЕ И			369 110,91			
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ						
УСЛУГИ						
Прочие			60 696,61			
эксплуатационные						
Техническое			308 414,30			
ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТАМ			157 023 128,28			
(сч.08)						
Проценты по целевым			157 023 128,28			
кредитам и займам						
Итого	2 367 119 524,20		320 369 988,68		2 687 489 512,88	

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Организация	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Статьи затрат						
20	3 981 854,33		286 662,11		4 268 516,44	
20.01	3 981 854,33		286 662,11		4 268 516,44	
СЗ КРАСНОСЕЛЬСКАЯ ООО	3 981 854,33		286 662,11		4 268 516,44	
Аудит бухгалтерской			125 000,00			
Взносы в ФСС от НС и ПЗ			165,60			
Оплата труда			82 800,00			
Рекламные расходы			38 794,04			
Страховые взносы			24 840,00			
Услуги по поддержке программных продуктов			15 062,47			
Итого	3 981 854,33		286 662,11		4 268 516,44	

Изменение основных показателей стр.1230 Дебиторская задолженность:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
МОЭК ПАО	45 316 909,48		2 566 214,02	939 752,28	46 943 371,22	
ОРИЕНТИР ООО ПСФ	1 125 800,00			321 600,00	804 200,00	
СИ ЭНД Ю КО ООО	810 462,38				810 462,38	
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	197 576 687,37			158 864 047,41	38 712 639,96	
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	37 740 466,10		3 595 239,06		41 335 705,16	
ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ ООО	127 445 540,68		22 503 501,38		149 949 042,06	
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО	6 769 182,92		11 116 640,13	17 885 823,05		

Краткосрочные финансовые вложения отражены по строке 1240 Бухгалтерского баланса. Изменений в отчетный период по данной статье не было.

6. Раздел III. Капитал Бухгалтерского баланса

Изменение в размере 4 185 тыс. руб. произошло за счет увеличения непокрытого убытка

7. Раздел IV. Долгосрочные обязательства Бухгалтерского баланса

Изменений в данном разделе не было.

8. Раздел V. Краткосрочные обязательства Бухгалтерского баланса

Основные изменения по строке 1510 Заемные обязательства приведены ниже:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры	Срок					
66.01						
ПАО СБЕРБАНК		2 381 826 680,50				2 381 826 680,50
Договор № 380B00DLZACPMMF от	21.12.2025	2 381 826 680,50				2 381 826 680,50
66.02						794 293 324,96
ПАО СБЕРБАНК		618 385 964,20	6 255,69	175 913 616,45		794 293 324,96
Договор № 380B00DLZACPMMF от	21.12.2025	618 385 964,20	6 255,69	175 913 616,45		794 293 324,96
66.03						
СТЕНОЙ ИНЖИНИРИНГ ООО		583 000,00		5 580 000,00		6 163 000,00
Договор займа № блн от 25.05.2023	31.12.2025	583 000,00		5 580 000,00		6 163 000,00
66.04						
БИЗНЕССТРОЙПРОЕКТ ООО		36 823 536,09	1 575 874,54	7 729 199,91		42 976 861,46
Соглашение о новации от 02.06.2022	01.05.2025	36 823 536,09	1 575 874,54	7 729 199,91		42 976 861,46

Основные изменения по строке 1520 Кредиторская задолженность:

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АРЕС ООО		500 000,00	500 000,00	1 500 000,00		1 500 000,00
СТЕНОЙ ИНЖИНИРИНГ ООО				12 600 000,00		12 600 000,00
СТЕНОЙ МЕНЕДЖМЕНТ ООО				11 025 000,00		11 025 000,00
ТЕХИНЖСЕРВИС ООО		50 000,00	50 000,00	300 000,00		300 000,00

9. Отчет о финансовых результатах

Наиболее существенные изменения в 1 кв. 2025 по сравнению с сопоставимым периодом 1 кв. 2024 года произошли по стр.2320 Проценты к получению. Расшифровка приведена ниже:

Проценты к получению (2320) - за 1 квартал 2025 г.	
Оборот по счету 91 по статьям видов	
- Проценты к получению (уплате)	
- Проценты по государственным ценным бумагам	
- Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%.	
Исключения - статьи, входящие в состав других показателей:	
* Проценты к уплате - "Процентные расходы"	
<i>Доходы отражаются на пассивных субсчетах (по кредиту), расходы - на активных субсчетах (по дебету). Поэтому для расчета показателя определяется кредитовый оборот по субсчету 91.01 за вычетом дебетового оборота по субсчету 91.02.</i>	
Проценты по выданным займам	22 503 501,38
91.01	22 503 501,38
Проценты по полученным займам	(7 729 199,91)
91.02	(7 729 199,91)
Проценты по кредитам	(18 890 488,17)
91.02	(18 890 488,17)
Итого по показателю:	(4 116 186,70)

Проценты к получению (2320) - за 1 квартал 2024 г.	
Оборот по счету 91 по статьям видов	
- Проценты к получению (уплате)	
- Проценты по государственным ценным бумагам	
- Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%.	
Исключения - статьи, входящие в состав других показателей:	
* Проценты к уплате - "Процентные расходы"	
Проценты по выданным займам	16 838 580,32
91.01	16 838 580,32
Проценты по займам сотрудникам	0,00
Проценты по полученным займам	(5 988 864,15)
91.02	(5 988 864,15)
Проценты по кредитам	(11 640 063,24)
91.02	(11 640 063,24)
Проценты к получению (уплате)	0,00
Итого по показателю:	(790 347,07)

По итогам 1 кв.2025 года Общество получило бухгалтерский убыток в размере 4 185 тыс. руб.

Существенных рисков, которые могли бы повлиять на деятельность Общества в 2025 г. не выявлено.

10. Информация по прекращаемой деятельности

Обществом не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

11. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 1 кв. 2025 году отсутствовали.

12 Допущение непрерывности деятельности

Промежуточная Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

После окончания строительства и передачи помещений дольщикам у Общества будет получена прибыль, которая покрывает убытки Общества за предыдущие годы.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор



Полковниченко О.С.

«29» апреля 2025 г.

