

Бухгалтерская отчетность за январь - март 2025 г.

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

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

26732924
9705115857
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
26732924		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"
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	5 441	6 171	9 138
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	217 125	232 656	298 720
	в том числе:				
	Основные средства в эксплуатации		87 482	94 084	120 831
	Основные средства не введенные в эксплуатацию		-	-	1 304
	Право пользование активом		129 643	138 572	176 585
	Инвестиционная недвижимость	1160	971 050	928 154	191 721
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование		971 050	928 154	191 721
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	113 275	82 091	251 945
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 306 891	1 249 073	751 524
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	6 515 689	5 591 374	12 871 125
	в том числе:				

	Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры		5 712 629	4 610 820	12 334 085
	Завершенные строительством объекты		788 395	966 912	533 880
	Прочие запасы		14 665	13 642	3 160
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 032 442	815 629	2 013 448
	Дебиторская задолженность	1230	15 472 311	14 115 044	34 130 622
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в т.ч.		2 583 775	1 644 402	5 256 960
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)		2 276 254	1 336 881	4 413 812
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)		307 521	307 521	843 148
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в т.ч		12 888 536	12 470 642	28 873 662
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)		10 379 206	9 338 020	25 637 625
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)		2 306 076	2 836 898	3 127 102
	Расчеты с покупателями и заказчиками		44 472	42 056	16 927
	Расчеты по налогам и сборам		13 525	115 946	10 546
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		145 257	137 722	81 462
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 325 521	5 386 634	3 410 989
	в том числе:				
	Расчетные счета		4 827 881	4 363 634	2 323 377
	Депозитные счета		497 640	1 023 000	1 087 612
	Прочие оборотные активы	1260	2 026	2 831	21 120
	в том числе:				
	Договоры страхования		294	669	1 060
	Прочие активы		1 732	2 162	20 060
	Итого по разделу II	1200	28 347 989	25 911 512	52 447 305
	БАЛАНС	1600	29 654 880	27 160 585	53 198 829

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	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	55 000	55 000	55 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(126 955)	6 729 829	(418 878)
	Итого по разделу III	1300	(31 955)	6 824 829	(323 878)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	1 259 110	1 002 395	1 956 097
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 259 061	1 002 372	1 956 029
	Проценты по долгосрочным кредитам		49	22	68
	Отложенные налоговые обязательства	1420	79 845	80 589	70 884
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	2 402 198	1 377 034	4 613 964
	в том числе:				
	Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты		2 276 254	1 336 881	4 413 812
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (гарантийное удержание)		20 334	17 430	54 376
	Долгосрочные обязательства по аренде		105 610	22 723	145 776
	Итого по разделу IV	1400	3 741 153	2 460 018	6 640 945
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	7 376 319	7 112 450	16 229 055
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		7 368 945	7 032 342	16 225 358
	Проценты по краткосрочным кредитам		7 374	80 108	3 697
	Кредиторская задолженность	1520	18 520 191	10 714 119	29 672 683
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		309 204	126 250	327 600
	Расчеты с покупателями и заказчиками		256 787	379 311	84 290
	Расчеты по налогам и сборам		11 934	6 512	25 552
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		116 117	124 735	6 334
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)		10 375 158	9 333 650	25 636 611
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (гарантийное удержание)		665 535	615 126	343 994
	Краткосрочные обязательства по аренде		55 578	128 535	67 302
	Расчеты с участниками Общества		6 729 829	-	3 181 000
	Расчеты с персоналом по оплате труда		49	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	49 172	49 169	980 024
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам		47	44	54
	Оценочные обязательства и резервы		49 125	49 125	979 970

	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	25 945 682	17 875 738	46 881 762
	БАЛАНС	1700	29 654 880	27 160 585	53 198 829

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



Handwritten signature in blue ink.

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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	03	2025
26732924		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	370 249	9 560 961
	Себестоимость продаж	2120	(207 010)	(289 130)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	163 239	9 271 831
	Коммерческие расходы	2210	(132 917)	(102 616)
	Управленческие расходы	2220	(426)	(529)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	29 896	9 168 686
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	271 408	342 580
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	12 023	90 812
	в том числе:			
	Аренда земельных участков		-	74
	Курсовые разницы		1 124	13 546
	Возмещение убытков к получению		-	8 823
	Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты		-	1 647
	Восстановленв оценочные обязательства и резервы		-	24 110
	Изменение оценочных значений по аренде		132	38 570
	Штрафы, пени и неустойки к получению		9 970	-
	Прочие доходы		797	4 042
	Прочие расходы	2350	(472 210)	(280 106)
	в том числе:			
	Курсовые разницы		-	(8 675)
	Затраты по достройке объектов		(420 437)	(72 490)
	Изменение оценочных значений по аренде		-	(1 678)
	Расходы на услуги банков		(329)	(300)
	Расходы по охране и содержанию земельных участков		(9 186)	(8 090)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате		(6 426)	(36 608)
	Прочие расходы		(35 832)	(152 265)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(158 883)	9 321 972
	Налог на прибыль организаций	2410	31 928	(1 888 571)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(1 884 776)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	31 928	(8 311)
	прочее	2410	-	(4 516)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(126 955)	7 428 885

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	-	-
	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	(126 955)	7 428 885
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Мельников Иван Сергеевич

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
31	03	2025
26732924		
384		

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

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.			-	-	-	-	7 428 885	7 428 885
	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 31 марта 2024 г.	3250	40 000	-	-	55 000	-	7 010 007	7 105 007
	На 31 декабря 2024 г.	3200	40 000	-	-	55 000	-	6 729 829	6 824 829
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	40 000	-	-	55 000	-	6 729 829	6 824 829

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	-	-	-	-	-	(126 955)	(126 955)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(6 729 829)	(6 729 829)
	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	40 000	-	-	55 000	-	(126 955)	(31 955)

Генеральный директор
(наименование должности) _____
Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.

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

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)			0710005		
31	03	2025			
по ОКПО			26732924		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	381 073	26 585 232
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	280 528	26 577 626
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	100 545	7 606
	Платежи - всего	4120	(1 320 681)	(3 236 555)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 184 171)	(2 206 441)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 194)	(2 035)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(95 055)	(8 001)
	налога на прибыль организаций	4124	(5 003)	(953 194)
	налог на имущество		(8 230)	-
	прочие платежи	4129	(27 028)	(66 884)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(939 608)	23 348 677

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	285 203	256 955
	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	285 203	256 955
	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	285 203	256 955
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	853 771	1 869 240
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	853 771	1 869 240
	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	(260 479)	(16 639 472)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(260 479)	(16 639 472)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	593 292	(14 770 232)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(61 113)	8 835 400
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	5 386 634	3 410 990
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	5 325 521	12 253 030
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	6 640

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



9

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

Коды		
0710003		
31	03	2025
по ОКПО 26732924		
по ОКЕИ 384		

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

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

Мельников Иван Сергеевич

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



3. Нематериальные активы

Изменения за период

Изменения за период

[illegible]

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - март 2025 г.	193 744	(99 659)	427	(427)	6 380	(12 983)	-	-	-	-	193 744	(106 262)
	За январь - март 2024 г.	192 713	(71 882)	7 503	(7 365)	4 990	(12 577)	-	-	-	-	192 851	(79 469)
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - март 2025 г.	948 885	(20 731)	50 994	-	-	(8 098)	-	-	-	-	999 879	(28 829)
	За январь - март 2024 г.	199 611	(7 890)	2 887	-	-	(1 663)	-	-	-	-	202 498	(9 552)
в том числе: Помещения предоставленные во временное владение и пользование	За январь - март 2025 г.	948 885	(20 731)	50 994	-	-	(8 098)	-	-	-	-	999 879	(28 829)
	За январь - март 2024 г.	199 611	(7 890)	2 887	-	-	(1 663)	-	-	-	-	202 498	(9 552)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Права пользования активами - всего	За январь - март 2025 г.	246 840	(108 269)	19 993	(85 623)	-	(11 755)	-	(51 567)
	За январь - март 2024 г.	451 889	(275 304)	34 301	(368 987)	-	(10 662)	-	(64 009)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

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

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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

ч.з. капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)									
Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

4.в. капитальные вложения в инвестиционную недвижимость									
Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 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 - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение						
Запасы - всего	За январь - март 2025 г.	5 591 374	-	3 230 059	(2 305 745)	-	-	X	X	6 515 688	-	-
	За январь - март 2024 г.	12 871 125	-	46 998 839	(51 889 457)	-	-	X	X	7 980 489	-	-
в том числе: Материалы	За январь - март 2025 г.	13 642	-	39 778	(38 755)	-	-	-	-	14 665	-	-
	За январь - март 2024 г.	3 160	-	6 796	(8 606)	-	-	-	-	1 350	-	-
Готовая продукция	За январь - март 2025 г.	966 912	-	24 411	(202 929)	-	-	-	-	788 395	-	-
	За январь - март 2024 г.	533 880	-	950 104	(82 577)	-	-	-	-	1 401 407	-	-
Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	За январь - март 2025 г.	4 532 611	-	2 750 911	(1 655 538)	-	-	-	-	5 627 983	-	-
	За январь - март 2024 г.	11 409 406	-	34 921 681	(44 282 066)	-	-	-	-	2 049 021	-	-
Завершенные строительством инвестиционные объекты	За январь - март 2025 г.	78 209	-	414 960	(408 523)	-	-	-	-	84 646	-	-
	За январь - март 2024 г.	924 679	-	11 120 259	(7 516 226)	-	-	-	-	4 528 711	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - 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 - март 2025 г.	1 644 402	-	939 373	-	-	-	-	-	-	2 583 775	-	
	За январь - март 2024 г.	5 256 960	-	736 100	-	-	-	-	-	-	5 993 060	-	
в том числе: Авансы выданные	За январь - март 2025 г.	307 521	-	-	-	-	-	-	-	-	307 521	-	
	За январь - март 2024 г.	843 148	-	79 099	-	-	-	-	-	-	922 247	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	За январь - март 2025 г.	1 336 881	-	939 373	-	-	-	-	-	-	2 276 254	-	
	За январь - март 2024 г.	4 413 812	-	657 001	-	-	-	-	-	-	5 070 813	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - март 2025 г.	12 548 690	(78 048)	1 043 602	-	(625 708)	-	-	-	-	12 966 584	(78 048)	
	За январь - март 2024 г.	28 949 723	(76 061)	293 681	-	(25 632 638)	-	-	-	-	3 610 766	(76 061)	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - март 2025 г.	42 056	-	2 416	-	-	-	-	-	-	44 472	-	
	За январь - март 2024 г.	16 927	-	4 546	-	-	-	-	-	-	21 473	-	
Авансы выданные	За январь - март 2025 г.	2 914 946	(78 048)	-	-	(530 822)	-	-	-	-	2 384 124	(78 048)	
	За январь - март 2024 г.	3 203 163	(76 061)	177 637	-	-	-	-	-	-	3 380 800	(76 061)	
Прочая	За январь - март 2025 г.	253 668	-	-	-	(94 886)	-	-	-	-	158 782	-	
	За январь - март 2024 г.	92 002	-	111 504	-	-	-	-	-	-	203 506	-	

Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	За январь - март 2025 г.	9 338 020	-	1 041 186	-	-	-	-	10 379 206	-
	За январь - март 2024 г.	25 637 625	-	-	-	(25 632 638)	-	-	4 987	-
Итого	За январь - март 2025 г.	14 193 092	(78 048)	1 982 975	-	(625 708)	-	X	15 550 359	(78 048)
	За январь - март 2024 г.	34 206 683	(76 061)	1 029 781	-	(25 632 638)	-	X	9 603 826	(76 061)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	2 379 429	1 281 879	-	-	-	-	3 661 308
	За январь - март 2024 г.	6 570 061	1 349 534	-	(86 770)	-	-	7 832 825
в том числе: Кредиты	За январь - март 2025 г.	1 002 395	256 715	-	-	-	-	1 259 110
	За январь - март 2024 г.	1 956 097	677 447	-	-	-	-	2 633 545
Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	За январь - март 2025 г.	1 336 881	939 373	-	-	-	-	2 276 254
	За январь - март 2024 г.	4 413 812	657 001	-	-	-	-	5 070 813
Гарантийное удержание, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	За январь - март 2025 г.	17 430	2 904	-	-	-	-	20 334
	За январь - март 2024 г.	54 376	15 085	-	-	-	-	69 461
Долгосрочные обязательства по аренде	За январь - март 2025 г.	22 723	82 887	-	-	-	-	105 610
	За январь - март 2024 г.	145 776	-	-	(86 770)	-	-	59 006
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	17 826 569	8 273 991	-	(204 050)	-	-	25 896 510
	За январь - март 2024 г.	45 901 738	1 198 306	-	(32 299 788)	-	-	14 800 256
в том числе:								

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	126 250	182 954	-	-	-	-	-	309 204
	За январь - март 2024 г.	327 600	-	-	(82 236)	-	-	-	245 364
Авансы полученные	За январь - март 2025 г.	379 311	-	-	(122 524)	-	-	-	256 787
	За январь - март 2024 г.	84 290	229 456	-	-	-	-	-	313 746
Расчеты по налогам и сборам	За январь - март 2025 г.	6 512	5 422	-	-	-	-	-	11 934
	За январь - март 2024 г.	25 552	939 043	-	-	-	-	-	964 595
Кредиты	За январь - март 2025 г.	7 112 450	263 869	-	-	-	-	-	7 376 319
	За январь - март 2024 г.	16 229 055	-	-	(15 445 745)	-	-	-	783 310
Прочая	За январь - март 2025 г.	124 735	-	-	(8 569)	-	-	-	116 166
	За январь - март 2024 г.	6 334	-	-	(6 279)	-	-	-	55
Задолженность по заключенным договорам участия в доле(м) строительстве, расчеты по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	За январь - март 2025 г.	9 333 650	1 041 508	-	-	-	-	-	10 375 158
	За январь - март 2024 г.	25 636 611	-	-	(16 698 226)	-	-	-	8 938 385
Гарантийное удержание, расчеты по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	За январь - март 2025 г.	615 126	50 409	-	-	-	-	-	665 535
	За январь - март 2024 г.	343 994	29 807	-	-	-	-	-	373 801
Краткосрочные обязательства по аренде	За январь - март 2025 г.	128 535	-	-	(72 957)	-	-	-	55 578
	За январь - март 2024 г.	67 302	-	-	(67 302)	-	-	-	-
Расчеты с участниками Общества	За январь - март 2025 г.	-	6 729 829	-	-	-	-	-	6 729 829
	За январь - март 2024 г.	3 181 000	-	-	-	-	-	-	3 181 000

Итого	За январь - март 2025 г.	20 205 998	9 555 870	-	(204 050)	-	X	29 557 818
	За январь - март 2024 г.	52 471 799	2 547 840	-	(32 386 558)	-	X	22 633 081

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	49 169	3	-	-	49 172
	За январь - март 2024 г.	980 024	2	(24 110)	-	955 916
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	За январь - март 2025 г.	44	3	-	-	47
	За январь - март 2024 г.	54	2	-	-	56
Оценочные обязательства и резервы	За январь - март 2025 г.	49 125	-	-	-	49 125
	За январь - март 2024 г.	979 970	-	(24 110)	-	955 860

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	21 482 198	18 679 070	41 324 686
Выданные - всего	35 964 906	35 964 906	34 480 589

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Материальные затраты	176 166	267 152
Затраты на оплату труда	321	399
Отчисления на социальные нужды	97	120
Амортизация	8 098	1 663
Прочие затраты	155 671	122 941
Итого по элементам	340 353	392 275
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	340 353	392 275

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» за период 01.01.2025 г. - 31.03.2025 г.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС», далее по тексту «Общество», за период 01.01.2025 – 31.03.2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

Краткое наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»

Сведения о регистрации:

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

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением №1 единственного учредителя Общества от 27 февраля 2018 г. зарегистрирован Устав Общества.
Решением от 29.04.2019 утверждён новый Устав Общества в связи с увеличением уставного капитала.
Решением от 08.08.2019 утверждён новый Устав Общества в связи с уменьшением уставного капитала.
Решением от 25.11.2024 утверждён новый Устав Общества в связи с изменениями компетенции общего собрания участников Общества.
Устав от 25.11.2024 г. является действующим на 31.03.2025 г.

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

Состав участников Общества:

Состав участников и размер уставного капитала в 1 кв. 2025 году не менялся.

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

Виды деятельности, осуществляемые в отчетном периоде:

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

Штатная численность сотрудников за 1 кв. 2025 г. составила 3 человека. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - генеральным директором с 31 августа

2018 г. – Ковалев Константин Юрьевич, с 01 июля 2022 г. – Мельников Иван Сергеевич. Исполнительный орган Общества подотчетен общему собранию участников Общества и избирается им. Генеральный директор Общества, который организует выполнение решений общего собрания участников Общества.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (ред. от 11.04.2018 г), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ). Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

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

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

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

Основные средства

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

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

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

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

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

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

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

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

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

Запасы

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

Запасами, в частности, являются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дебиторская задолженность

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

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н). Величина резерва определяется отдельно по каждому

сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности частичного или полного погашения долга.

На дату 31.03.2025 г. у Общества образовалась сомнительная дебиторская задолженность, стоимость начисленного резерва по сомнительным долгам на 31.03.2025 г. 78 048 тыс. руб.

Выручка

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

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

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

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

Расходы

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

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

Учет расходов по займам и кредитам

В целях применения Положения по бухгалтерскому учету "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию" ПБУ 15/2008", проценты, начисленные по целевым кредитам и займам, полученным и направленным на создание объектов, предназначенных для продажи, формируют стоимость этих объектов. С учетом Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), ФСБУ 5/2019 «Запасы» проценты, начисленные по договорам займа и кредита, учитываются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

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

К основным расходам относятся:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- процент и дисконт по причитающимся к оплате векселям;

- процент и дисконт по иным видам заемных и кредитных обязательств.

К дополнительным расходам относятся:

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

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

Способы оценки имущества

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

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

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

Критерии существенности

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

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

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

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

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

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

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или

возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

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

Учет денежных потоков в иностранной валюте

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

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

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

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

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

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

	на 31.03.2025
Доллар США	83,6813
Евро	89,6553

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

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

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

Наименование	тыс. руб.
Веб-сайт ALIA	935
Видеоролик в Youtube на канале "Стас Недвижка"	320
Видеоролик о ЖК "Alia" на сайте novostroeв.ru	64
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК ALIA	-
Интерактивный макет с 3D моделями ЖК Алиа	2 037
Информационный видеоролик "ЖК ALIA"	-
Концепция Креативной рамки	787
Товарный знак ALIA	28
Товарный знак АЛИА	28
Товарный знак Alia с желтой полосой	1 242
ИТОГО	5 441

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

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

По состоянию на 31.03.2025 г. остаточная стоимость основных средств Общества составила 217 125 тыс. руб.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общество отражает материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование по строке 1160 баланса «Доходные вложения в материальные ценности» по остаточной стоимости 971 050 тыс. руб.

3.3. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.03.2025 г. у Общества отсутствуют финансовые вложения.

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

3.4. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.03.2025 г. Отложенные налоговые активы Общества составляют 113 275 тыс. руб.

3.5. ЗАПАСЫ

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

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

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

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

3.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии дебиторской задолженности за 1 кв. 2025 г. раскрыта в Таблице 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

По состоянию на 31.03.2025 г. просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты представлены в таблице.

	тыс.руб.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	на 31.03.2025 г. 4 827 881
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-
Денежные средства на депозитных счетах в банках	497 640
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе бухгалтерского баланса	5 325 521
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе отчета о движении денежных средств	5 325 521

3.8. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

Виды активов	на 31.03.2025 г.		тыс.руб.
	Внеоборот-ные	Оборотные	
Расходы будущих периодов		2 026	
Итого		2 026	

3.9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Отчетная дата	Уставный капитал	тыс.руб.
На 31.03.2025 г.		40 000

По состоянию на 31.03.2025 г. уставный капитал полностью оплачен.

3.10. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Задолженность Общества по заемным средствам предоставлена в следующей таблице:

Вид (наименование) задолженности	На 31.03.2025 г.	Дополнительная информация
СБЕРБАНК ПАО	846 064	Договор №б/н от 15.11.19 кредитный
Начисленные проценты	6 787	-
СБЕРБАНК ПАО	6 522 882	Договор №4930 от 14.03.2023
Начисленные проценты	586	-
Итого:	7 376 319	-
СБЕРБАНК ПАО	1 259 061	Договор №4974 от 02.08.2024
Начисленные проценты	49	-
Итого:	1 259 110	-

3.11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства и резервы представлены в таблице 8.3.

Наименование	На 31.03.2025
Оценочные обязательства по ежегодным отпускам	47
Оценочные обязательства прочие	49 125
ИТОГО	49 172

3.12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

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

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

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

Обязательства по договорам финансовой аренды приведены в таблице:

Договоры аренды	Арендные обязательства а на 01.01.2025 г. тыс. руб.	Процент по аренде за I кв. 2025 г.	Арендные платежи за 2024 г. тыс. руб.	Ставка дисконтирования, %	Остаток	Изменения оценочных значений по аренде
№55/21 от 27.01.2021 г.	760	(6)	(70)	16,43	745	61
Договор №ВХД-РЕЗ-3609 от 28.12.2024	16 336	(1 438)	(2 541)	16,43	14 507	2 150
Договор №ВХД-РЕЗ-3613 от 18.12.2024	1 484	(131)	(231)	16,43	1 318	196

№ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	2 675	654	0	16,43	0	(3 329)
№ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	3 863	0	(5 108)	16,43	587	1 832
№ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022	30 870	5 375	(1 420)	16,43	19 203	(15 622)
№ВХД-РЕЗ-18980 от 19.04.2024	8 523	(262)	(528)	16,43	7 597	(136)
№ВХД-РЕЗ-18981 от 19.04.2024	116 008	(6 799)	(8 350)	16,43	110 307	9 448
№ВХД-РЕЗ-УДС от 19.04.2024	2 893	(64)	(158)	16,43	2 576	(95)
№ВХД-РЕЗ-3612 от 01.01.2024	2 698	(374)	(462)	16,43	4 333	2 471
Договор №И-08-003008 от 01.11.2024 аренда з/у 22826, 22828, 22499, 23500	15	2	(3)	16,43	14	
Итого обязательства на 31.03.2025 г., тыс. руб. в т.ч.:	161 187					
Долгосрочные обязательства строка 14503, тыс. руб.	105 610					
Краткосрочные обязательства строка 15208, тыс. руб.	55 578					

По состоянию на 31.03.2025 г. кредиторской задолженности по расчетам с покупателями, выраженной в иностранной валюте нет.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

4.1 ДОХОДЫ ОБЩЕСТВА

В I кв. 2025 г. Общество получило доходы от реализации товаров (работ, услуг) в размере 370 249 тыс. руб.

Виды доходов	Доходы за I кв. 2025 г.
Проценты по депозитам	271 408
Изменение оценочных значений по аренде (ФСБУ 25/2018)	132
Курсовые разницы	1 124
Штрафы, пени, неустойки к получению	9 970
Прочие доходы	797
Итого доходы	283 431

4.2. РАСХОДЫ ОБЩЕСТВА

Расходы Общества представлены в таблице:

Виды расходов	Расходы за I кв. 2025 г.
Амортизация	8 098
Расходы на оплату труда	322
Налоги и сборы	8 338
Содержание и текущий ремонт объектов недвижимости	14 512
Материальные затраты	176 166
Расходы на маркетинг	132 917
Затраты на достройке объектов	420 437
Расходы по охране и содержанию земельных участков	9 186
Расходы на услуги банков	329
Штрафы, пени, неустойки к уплате	6 426

Прочие расходы	35 832
Итого расходы	812 563

5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

	тыс.руб.
	За 1 кв. 2025 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(158 883)
Налог на прибыль, в том числе:	31 298
Текущий налог на прибыль	
Отложенный налог на прибыль	31 298
Прочие корректировки	
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	(202 989)
Чистая прибыль(убыток)	(126 955)

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

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

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

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены связанные стороны за 1 кв. 2025 г.

Информация о связанных сторонах за 1 кв. 2025 г. представлена в таблице.

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

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

			Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»		
5	Мельников Иван Сергеевич	Российская Федерация	Генеральный директор Общества	01.07.2022	-

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

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

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

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

тыс. руб.

1 кв. 2025	Сальдо на начало Дт	Сальдо на начало Кт	Обороты Дт	Обороты Кт	Сальдо на конец Дт	Сальдо на конец Кт
ООО «В» Холдинг Девелопмент»	44 438	683	77 983	72 801	49 403	647
Агентский договор №02/21 от 18.02.2021		683	683	647		647
Договор №ВХД-РЕЗ-3613 от 18.12.2024			443	231	212	
Договор №ВХД-РЕЗ-18980 от 19.04.2024	528		566	528	566	
Договор №ВХД-РЕЗ-18981 от 19.04.2024	8 350		9 792	8 350	9 792	
Договор №ВХД-РЕЗ-3612 от 01.01.2024	230		1 002	461	771	
Договор №ВХД-РЕЗ-УДС от 19.04.2024	158		151	158	151	
Договор №ВХД-РЕЗ-3609 от 28.12.2024			4 874	2 541	2 333	
Договор №ВХД-РЕЗ-1793 от 01.01.2024	5 426				5 246	
Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019	21 871		49 312	49 312	21 870	
Договор №ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019	1 202		2 209	2 209	1 202	-
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021	740		1 533	1 533	740	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	825		1 723	1 723	825	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	5 108		5 695	5 108	5 695	
ООО «ЭКО ТУШИНО»	1 591	507	1 847	1 847	1 591	507
Договор №КТПН-ЭТ-РЕЗ1 от 13.05.2021		507	507	507		507
Договор субаренды №ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022	1 591		1 340	1 340	1 591	
ООО "ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ"				6 729 829		6 729 829
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам				6 729 829		6 729 829

Информация о выплатах Обществом вознаграждения основному управленческому персоналу

Вид выплат	1 кв. 2025 г.
Оплата труда, оплата отпуска, тыс. руб.	319

7. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.03.2025 года условные активы и условные обязательства у Общества отсутствуют.

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

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

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

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31.03.2025 г. не был создан ввиду их отсутствия.

Информация по сегментам.

Общество в I кв. 2025 г. осуществляло деятельность на территории РФ г. Москва.

Обеспечения выданные

Общество имеет обеспечения, выданные в пользу третьих лиц.

Расшифровка обеспечений представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование обеспечения	на 31.03.2025 г.
АО "Летная" - Поручительство по Соглашению от 15.09.2020г. (сокращении границ санитарно-защитной зоны)	-
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога прав (требований) по Договору генерального подряда у ООО "АНТТЕК" от 06.04.2020г.	23 762 614
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога прав (требований) от 19.09.2022 по договору Генерального подряда №Д-ГП-ВХДМ-12/22 от 14.04.2022г.	787 935
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога имущественных прав №4930/2 от 02.06.2023	9 913 040
Договор ипотеки № 4974/И-1 от 01.08.2024	1 501 317
Итого	35 964 906

Обеспечения полученные

Расшифровка обеспечений представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование обеспечения	тыс.руб. на 31.03.2025 г.
Поступления денежных средств на счета ЭСКРОУ по заключенным Договором долевого участия	11 250 705
Гарантийные удержания и поручительства	10 231 493
Итого	21 482 198

По состоянию на 31.03.2025 года Общество не получало обеспечения в форме поручительства третьих лиц перед Обществом.

Ошибки прошлых периодов

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

События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

8.1. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

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

По состоянию на 31.03.2025 года Общество продолжает выполнять обязательства в соответствии с условиями, установленными договорами.

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

8.2. Механизм управления рисками

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

8.3. Финансовые риски

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

Рыночный риск

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

Риск изменения процентной ставки

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

Валютный риск

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

Подверженность Общества валютному риску по состоянию на 31.03.2025 г. отсутствует, поскольку отсутствуют активы и обязательства, номинированные в валюте.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам,

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

8.4. Другие виды рисков

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

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

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

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

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

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

По состоянию на 31.03.2025 года Общество продолжает выполнять обязательства, в соответствии с условиями установленными договорами.

Руководитель

29.04.2025 г.




(подпись)

Мельников И. С.
(расшифровка подписи)

