

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГАРТЕЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

117420, Москва г, Намёткина ул, дом № 14, корпус , эт. 7, пом. I, ком. 703

по ОКПО

73026616

ИНН

5018094457

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

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

Коды

0710001

30 09 2025

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГАРТЕЯ"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

73026616

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	163	506 453	675 361
	в том числе:				
	Права пользования активами		163	506 453	675 361
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	4 739 840	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	510 050	596 446	375 402
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 250 053	1 102 899	1 050 763
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	16 709 470	10 945 606	4 649 435
	в том числе:				
	Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		14 478 544	9 504 653	4 094 814
	НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		2 225 655	1 435 682	549 350
	Товары		5 271	5 271	5 271
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 920	3 958	3 380
	Дебиторская задолженность	1230	665 058	376 465	376 767
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 726	70	394
	Сальдо по ЕНС		353	353	351
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		2	2	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		662 920	375 934	375 930
	Расчеты по аренде		57	106	90
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 569 431	2 803 130	2 802 558
	Прочие оборотные активы	1260	1 032 973	1 837 732	765 671
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность, связанная с реализацией инвестиционно-строительного проекта		1 032 972	1 837 717	765 657
	Расходы будущих периодов		1	15	14
	Итого по разделу II	1200	19 981 852	15 966 891	8 597 811
	БАЛАНС	1600	25 231 905	17 069 790	9 648 574

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(417 077)	(287 563)	69 650
	Итого по разделу III	1300	(417 067)	(287 553)	69 660
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	19 885 696	15 561 329	8 043 824
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		19 326 292	15 042 221	7 472 042
	Долгосрочные займы		559 404	519 108	571 782
	Отложенные налоговые обязательства	1420	211 865	341 431	273 440
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	416 667	1 087 431	1 061 432
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		416 667	1 087 431	1 061 432
	Итого по разделу IV	1400	20 514 228	16 990 191	9 378 696
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	4 727 057	121 258	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		4 595 377	-	-
	Краткосрочные займы		131 680	121 258	-
	Кредиторская задолженность	1520	222 096	64 221	62 730
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		137 710	8 034	40 809
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		5	3	1
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		6	5	5
	Расчеты с персоналом по оплате труда		7	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		84 368	56 178	21 914
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38	31	23
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	185 553	181 642	137 465
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		185 553	181 642	137 465
	Итого по разделу V	1500	5 134 744	367 152	200 218
	БАЛАНС	1700	25 231 905	17 069 790	9 648 574

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГАРТЕЯ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
73026616		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(451 323)	(333 389)
	Управленческие расходы	2220	(741)	(536)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(452 064)	(333 925)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	286 999	56
	Проценты к уплате	2330	(208 215)	(60 786)
	Прочие доходы	2340	202 236	9
	Прочие расходы	2350	(1 641)	(465)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(172 685)	(395 111)
	Налог на прибыль организаций	2410	43 171	79 022
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	43 171	79 022
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	(14)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(129 514)	(316 103)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(129 514)	(316 103)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

Салыков Андрей Иванович
(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Форма по ОКУД	Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)	0710004		
	30	09	2025
по ОКПО	73026616		
по ОКЕИ	384		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГАРТЕЯ"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенна я прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	69 650	69 660
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	69 650	69 660

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(316 089)	(316 089)
	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	-	-	-	-	-	(14)	(14)
	На 30 сентября 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(265 887)	(265 877)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(287 563)	(287 553)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	(287 563)	(287 553)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(129 514)	(129 514)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(417 077)	(417 067)

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Салыков Андрей Иванович
(расшифровка подписи)



28 октября 2025 г.

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГАРТЕЯ"
 Единица измерения тыс. руб.

Коды		
0710005		
30	09	2025
73026616		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 816	56
	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	2 816	56
	Платежи - всего	4120	(4 320 788)	(4 359 346)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 679 538)	(3 695 598)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(206)	(204)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(641 044)	(663 544)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 317 972)	(4 359 290)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(4 739 840)	-
	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	(4 739 840)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 739 840)	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	7 826 913	4 359 392
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	7 826 913	4 359 392
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	7 826 913	4 359 392
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(1 230 899)	102
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	2 800 330	2 802 558
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 569 431	2 802 660
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГАРТЕЯ"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ	Коды		
	0710003		
	30	09	2025
	73026616		
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Остаток средств на начало периода	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Поступило средств - всего	6200	-	-
	Использовано (израсходовано) средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров	6312	-	-
	прочие	6313	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Использовано (израсходовано) средств - всего	6300	-	-
	Остаток средств на конец периода	6400	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства
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	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

4.2. наличие и движение прав пользования активами												
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	1 012 722	(506 269)	279	(492 537)	204	(14 237)	-	-	-	520 465	(520 302)
	За январь - сентябрь 2024 г.	96 195	(33 593)	469	(638)	188	(11 796)	-	-	-	96 026	(45 202)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 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 30 сентября 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)

Наименование показателя	Период	На начало года		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 - сентябрь 2025 г.	-	-	279	-	-	(279)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	469	-	-	(469)	-	-

Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		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 - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а январь - сентябрь 2025 г.	-	-	4 739 840	-	-	-	-	-	4 739 840	-
	3а январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а январь - сентябрь 2025 г.	-	-	4 739 840	-	-	-	-	-	4 739 840	-
	3а январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов			фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	10 945 606	-	5 763 863	-	-	-	X	X		16 709 470	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	5 138 648	-	3 707 272	-	-	-	X	X		8 845 920	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
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 - сентябрь 2025 г.	375 930	-	286 988	-	-	-	-	-	662 917	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	375 930	-	-	-	-	-	-	-	375 930	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	1 838 248	-	211 593	-	(1 014 728)	-	-	-	1 035 113	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	766 494	(434)	321 159	-	(53 395)	-	-	-	1 034 257	(434)
в том числе:	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	1 322 101	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	2 214 178	-	498 581	-	(1 014 728)	-	-	X	1 698 030	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 142 424	(434)	321 159	-	(53 395)	-	-	X	1 410 187	(434)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	15 561 329	7 826 813	1 053 261	(4 555 708)	-	-	19 885 696
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 043 824	4 359 392	446 058	-	-	-	12 849 273
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	185 479	5 527 027	348 087	(1 111 439)	-	-	4 949 153
	За январь - сентябрь 2024 г.	62 730	76 426	-	(84 213)	-	-	54 942
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	15 746 808	13 353 840	1 401 348	(5 667 147)	-	X	24 834 849
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 106 554	4 435 818	446 058	(84 213)	-	X	12 904 215

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	31	16	10	-	38
	За январь - сентябрь 2024 г.	23	16	9	-	30

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	78 929 619	69 655 012	76 547 327

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	169	169
Отчисления на социальные нужды	52	52
Амортизация	178	157
Прочие затраты	451 665	333 548
Итого по элементам	452 064	333 925
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	452 064	333 925

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО "СЗ ГАРТЕЯ"
ЗА 9 месяцев 2025 ГОДА**

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО "СЗ ГАРТЕЯ"

за 9 месяцев 2025 года,

составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГАРТЕЯ"
Сокращенное название:	ООО "Специализированный застройщик "ГАРТЕЯ"
ИНН:	5018094457
ОГРН:	1045003358245
Государственная регистрация:	29.04.2004
Юридический адрес:	117420, Москва г., ул. Намёткина, д. 14, к. 2, этаж 7 ПОМЕЩ. I, ком. 703
Почтовый адрес:	117420, Москва г., ул. Намёткина, д. 14, к. 2, этаж 7 ПОМЕЩ. I, ком. 703
Телефон / факс:	8 (999) 554-68-67

1.2. Численность персонала Общества

По состоянию на 30 сентября 2025 года	4 человека
---------------------------------------	------------

1.3. Основные виды деятельности Общества

В отчетном году Общество вело деятельность по ОВКЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий, выполняя функцию Застройщика в Девелоперском проекте «Многофункциональный гостиничный комплекс с надземным паркингом по адресу: г. Москва, ул. Наметкина, вл. 10.

В рамках Проекта строится нежилое здание общей площадью 180 225 м2, этажность – 31, коммерческое наименование «NAMETKIN TOWER», общее количество нежилых помещений – 3 235, планируемая стоимость строительства – 20 799,885 млн. руб., планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости – 1 кв. 2026 г., планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – 16.04.2026 г.

Коды видов деятельности согласно ОВКЭД:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Коды статистического учета

- ОКПО – 73026616
- ОКОГУ – 4210014
- ОКТМО – 45908000
- ОКФС – 16
- ОКОПФ – 12300
- ОКВЭД – 41.20

1.4. Органы управления Общества

В соответствии с Уставом Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Общества.

По решению Единственного участника Общества (Решение Единственного участника Общества №1/21 от 02.08.2021 г.) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Салыков Андрей Иванович на срок до 02.08.2026 г.

1.5. Организация бухгалтерской службы

Организация ведет бухгалтерский учет в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Ответственность за организацию учета в Организации, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет ее руководитель.

Главный бухгалтер несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное предоставление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Организацией в отчетном году был заключен Договор ГРТ-17/21(ГКО-862/21) от 01.07.2021 г. с ГК ОСНОВА АО, в рамках которого ГК ОСНОВА АО оказывает комплекс услуг по казначейскому сопровождению, по бухгалтерскому обслуживанию, по расчету заработной платы, по кадровому делопроизводству, по административному обслуживанию.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора от 30.12.2021 г. № 1-БУ, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика является пересмотренной в связи с началом применения ФСБУ 25/2018.

При формировании учетной Организация предполагала допущения, предусмотренные пунктом 5 ПБУ 1/2008.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Начало применения ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начнет применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ 28/2023 оценить надежно не представляется возможным поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество начнет применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Последствия изменения учетной политики будут выражаться в изменении порядка раскрытия информации в отчетности в соответствии с нормами стандарта (перечня и содержания показателей отчетности, их классификации и расположения). Оценка в денежном выражении последствий изменений учетной политики не

приводится поскольку изменение учетной политики в части раскрытия информации в отчетности не приведет к изменению финансового положения или финансовых результатов Общества.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество проведет необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации будет раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год.

1.1. Элементы учетной политики в связи с деятельностью застройщика

2.1.1. Отражение движения денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета ЭСКРОУ

Исходя из Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, раскрывающей понятие актива, денежные средства, поступающие по договорам долевого участия на счета ЭСКРОУ, не признаются активом организации, так как до окончания строительства не поступают на расчетный счет застройщика и не находятся под его контролем.

Учет денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета ЭСКРОУ ведется на отдельном забалансовом счете 014 «Средства участников долевого строительства на счетах ЭСКРОУ».

Аналитический учет денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета ЭСКРОУ, ведется в разрезе участников долевого строительства и оснований.

2.1.2. Отражение в отчетности затрат на строительство при выполнении функции Застройщика

В составе запасов (строка 1210 ББ) Общество учитывает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат включает суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству.

2.1.3. Отражение в отчетности дебиторской задолженности, связанной со строительством при выполнении функции Застройщика

В составе прочих оборотных активов (строка 1260 ББ) Общество учитывает дебиторская задолженность, связанная с реализацией инвестиционно-строительного проекта «Многофункциональный гостиничный комплекс с надземным паркингом по адресу: г. Москва, ул. Наметкина, вл. 10»

2.1.4. Учет расходов по инвестиционной деятельности у Застройщика

Учет затрат на создание объектов строительства (далее объектов ИСП) Организацией Застройщиком в рамках реализации ИСП ведется на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по соответствующему объекту ИСП с последующим формированием стоимости объектов недвижимости (квартиры, апартаментов, кладовок, помещений коммерческого назначения, машиномест, мотомест) в регистрах бухгалтерского учета.

При этом:

Если Организация Застройщик планирует по окончании строительства реализовать построенный объект ИСП по договорам купли-продажи и (или) привлекает средства Участников долевого строительства (Инвесторов, Соинвесторов) по договорам долевого участия в строительстве (инвестирования, соинвестирования) и после окончания строительства объекты должны быть переданы Участникам долевого строительства (Инвесторам, Соинвесторам), то

накопленные затраты по объекту строительства должны быть классифицированы как оборотные активы и отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы».

Если в рамках реализации ИСП возводится объект, который Организация Застройщик впоследствии планирует использовать в собственной деятельности, то накопленные затраты по объекту строительства должны быть классифицированы в составе внеоборотных активов и отражены в бухгалтерской в разделе I «Внеоборотные активы».

Стоимость объекта недвижимости формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы на создание объекта строительства, с последующим распределением в стоимость объектов недвижимости;

- прямые расходы на создание объектов недвижимости, которые сразу включаются в стоимость объекта недвижимости (государственные пошлины за совершение регистрационных действий, связанных с данным объектом недвижимости, оплата взноса в компенсационный фонд по заключенным договорам долевого участия на строительство объекта недвижимости, расходы на внутреннюю отделку объекта недвижимости);

- косвенные (общие) расходы ИСП, очереди, подлежащие распределению на возводимые в рамках ИСП объекты строительства с последующим распределением в стоимость продаваемых объектов недвижимости;

- расходы на строительство встроенных в объект и отдельно стоящих объектов социально-культурного, инженерно-технического и жилищно-коммунального назначения, передаваемых в государственную или муниципальную собственность либо специализированным эксплуатирующим организациям по поручению (решению) соответствующих органов власти, подлежащие распределению в стоимость продаваемых объектов недвижимости;

- расходы на создание объектов недвижимости, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность на основании инвестиционного контракта или иного документа, устанавливающего соответствующие обязанности для Застройщика, подлежащие распределению на стоимость продаваемых объектов недвижимости (доля города в натуральном выражении);

- расходы на финансирование прочих обременений, в соответствии с инвестиционным контрактом или иным документом, устанавливающим соответствующие обязанности для Застройщика, подлежащие распределению на стоимость продаваемых объектов недвижимости.

Порядок ведения аналитического учета расходов, осуществляемых Организацией Застройщиком в рамках реализации ИСП.

Организация Застройщик обеспечивает обособленный учет (учет в разрезе отдельных объектов ИСП) следующих расходов:

- расходов на создание отдельно стоящего объекта жилого назначения (многоквартирный жилой дом);

- расходов на создание отдельно стоящего объекта коммерческого назначения (офисный и/или деловой центр, торгово-развлекательный центр);

- расходов на создание участка магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);

- расходов на создание отдельно стоящего объекта инженерной инфраструктуры;

- расходов на создание объекта транспортной инфраструктуры (дороги, участка дорог, отдельно стоящего паркинга, автостоянки);

- расходов на создание отдельно стоящего объекта социальной инфраструктуры;

- общих расходов ИСП, подлежащих распределению между всеми возводимыми объектами);

- расходов на приобретение прав на земельный участок под реализуемым ИСП.

При возведении нескольких объектов ИСП в рамках реализации одного проекта, Организация Застройщик обеспечивает обособленный учет прямых расходов на создание объектов ИСП, а также косвенных расходов, которые подлежат распределению между несколькими объектами ИСП, в соответствии с методикой, описанной в п.2.10.3.2.

К прямым расходам на создание объекта ИСП относятся:

- расходы на проектные и изыскательские работы, авторский надзор (стадия «П» (разработка и согласование), стадия «РД» (разработка и согласование), спецразделы, авторский надзор);
- расходы на устройство фундамента (гидроизоляция, дренаж, подземная часть, котлован и укрепление стенок, земляные работы, прочие расходы по строительству фундамента);
- расходы на строительство надземной части (строительство надземной части (в комплексе), крыльца и пандусы, монтаж окон и дверей, остекление, монтаж фасадных конструкций, устройство кровли, устройство несущих конструкций и внутренних перегородок, прочие расходы на возведение надземной части объекта строительства);
- расходы на внутреннюю отделку (внутренняя отделка (в комплексе), отделка мест общего пользования, отделка нежилых помещений, расходы на монтаж дверей входных групп, отделка квартир, отделка лифтовых шахт и машинных отделений, прочие расходы на внутреннюю отделку);
- расходы на устройство внутренних инженерных сетей и оборудования (монтаж внутренних сантехнических сетей, монтаж внутренних слаботочных сетей, сетей электроснабжения, общеобменной вентиляции, противопожарной системы, внутренних систем отопления, монтаж и наладка лифтового оборудования, пусконаладочные работы, установка парковочной системы, монтаж мусоропроводов, установка теплового пункта внутри здания, монтаж внутренней системы водоснабжения, прочие расходы на устройство внутренних инженерных сетей);
- расходы на технический надзор и расходы на содержание службы заказчика-застройщика, если конкретный объект строительства указан в первичных документах;
- расходы на прочие строительно-монтажные работы в комплексе;
- расходы на оплату взносов в компенсационный фонд.

Прямые расходы на создание объекта ИСП, который Организация Застройщик планирует реализовать по окончании строительства по договорам купли-продажи и (или) привлекает средства Участников долевого строительства (Инвесторов, Соинвесторов) по договорам долевого участия в строительстве (инвестирования, соинвестирования) и после окончания строительства объекты будут переданы Участникам долевого строительства (Инвесторам, Соинвесторам) учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство», с аналитическим учетом по соответствующему объекту ИСП и статье расходов.

Прямые расходы на возведение объектов инженерно-технического и жилищно-коммунального назначения, в том числе подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность, либо специализированным эксплуатирующим организациям по поручению (решению) соответствующих органов власти, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» обособленно на отдельном объекте строительства.

Прямые расходы на возведение объектов социальной инфраструктуры, в том числе подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность, либо специализированным эксплуатирующим организациям по поручению (решению) соответствующих органов власти, учитываются обособленно на счете 08.76 «Капитальное строительство» на отдельном объекте строительства. При этом, в стоимость отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры (дороги, участка дорог, отдельно стоящего паркинга, автостоянки) включаются только прямые расходы Организации на создание данных объектов.

В стоимость встроенного объекта социальной инфраструктуры включаются прямые расходы по данному встроенному объекту и косвенные расходы объекта ИСП, в который встроен объект социальной инфраструктуры, распределенные пропорционально отношению площади объекта социальной инфраструктуры к общей проектной продаваемой площади объекта ИСП (с учетом встроенного объекта социальной инфраструктуры).

К общим (косвенным) расходам на создание объекта ИСП относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение проекта, прочие работы и расходы по входу в проект);
- расходы на получение исходно-разрешительной документации (расходы на получение разрешения на строительство, затраты на получение ЗОС, расходы на получение ТУ на присоединение (в т. ч. выкуп мощностей, плата за подключение к внешним сетям), расходы на получение прочих согласований и ТУ, расходы на историко-культурные исследования, расходы на разработку транспортной схемы и получение заключения транспортной комиссии, расходы на

получение ГПЗУ, расходы на получение порубочного билета и компенсацию стоимости вырубки, расходы на получение разрешения на ввод, прочие расходы на получение исходно-разрешительной документации);

- расходы на приобретение и оформление права собственности, права аренды (субаренды) на земельный участок;
- расходы на аренду земельного участка под застройку на период строительства;
- расходы на освобождение площадки (расселение, преобразование, компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений, принадлежащих юридическим или физическим лицам);
- расходы на получение кадастрового плана, постановку объектов на кадастровый учет;
- расходы на межевание земельного участка;
- расходы на изменение категории, назначения и (или) ВРИ земельного участка;
- земельный налог;
- прочие расходы на оформление земельно-имущественных отношений;
- расходы на проектно-изыскательские работы и авторский надзор (разработка проекта планировки территории, разработка концепции застройки (эскизный проект, квартирограмма, ТЭП), расходы на проведение публичных слушаний, изыскательские работы, прочие проектные работы (в комплексе), экспертиза предпроектной и проектной документации);
- расходы на подготовку территории строительства (вывоз грунта, вывоз строительного мусора, снос существующих строений на пятне застройки, вынос инженерных коммуникаций из пятна застройки, прочие работы по подготовке территории строительства);
- устройство временных коммуникаций на период строительства (временное водоснабжение, энергоснабжение, устройство прочих временных коммуникаций);
- установка ограждений;
- устройство штаба;
- вырубка насаждений;
- обустройство временных подъездных и внутриквартальных дорог и площадок;
- технический надзор и расходы на содержание службы заказчика-застройщика, если конкретный объект строительства не указан в первичных документах;
- расходы в виде процентов по целевым кредитам на строительство;
- расходы на обеспечение деятельности органов управления и работников Застройщика;
- прочие СМР, работы и затраты в комплексе;
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения.

Косвенные (общие) расходы на создание объекта ИСП, за исключением перечисленных ниже, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по объекту строительства «Затраты на весь проект», вне зависимости от указания конкретного объекта ИСП в первичных документах. Если в рамках реализации проекта возводится только один объект ИСП, то общие расходы проекта, включаются в состав прямых расходов на создание этого ИСП.

Расходы на приобретение прав на земельный участок, предназначенный для строительства, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по объекту строительства «земельный участок под реализуемым ИСП».

2.2. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

2.3. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

3. Судебные разбирательства

В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах.

4. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

5. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

6. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

7. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

8. Условия продолжения деятельности в будущем. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая специальная военная операция и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2023 году, так как Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

9. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества. Крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

Руководству Общества не известно о каких-либо событиях (фактах хозяйственной деятельности) после отчетной даты (период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности), которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое

состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые требуют отражения или раскрытия в отчетности.

Генеральный директор
ООО «СЗ «Гартея»



А.И. Салыков

28.10.2025 г.