

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
123290, Москва г, проезд Причальный, д. 10, к. 1, помещ. 1Т

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

76078708
7704546582
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
76078708		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"
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	2 299	3 654	9 074
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		2 299	3 654	9 074
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	70 503	85 101	121 028
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		10 414	15 478	32 091
	Права пользования активами		60 089	69 623	88 937
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	402 997	395 970	288 934
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 995	2 316	3 028
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		1 995	2 316	3 028
	Итого по разделу I	1100	477 794	487 041	422 064
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	6 907 010	6 186 250	4 422 337
	в том числе:				

	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже		6 226 346	5 615 426	4 093 942
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже		668 144	565 714	321 410
	Сырье и материалы		3 052	2 720	283
	Товары		9 468	2 390	6 702
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 203	688	3 857
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	343
	НДС по приобретенным МПЗ		1 780	546	1 467
	НДС по приобретенным услугам		423	142	691
	НДС при строительстве ОС		-	-	1 356
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	13 587 800	13 164 362	6 818 337
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		67 982	68 086	6 039
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 738 957	1 714 292	734 677
	Расчеты по налогам и сборам		-	412	403
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		29	29	29
	Участники долевого строительства		11 772 114	11 360 713	6 060 982
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		8 718	20 830	16 207
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38 879	38 420	12 867
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	37 400	-
	Расчетные счета		38 879	1 020	12 867
	Прочие оборотные активы	1260	862 139	791 148	306 041
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		772	783	782
	Содержание заказчика-застройщика		861 367	790 365	305 259
	Итого по разделу II	1200	21 398 031	20 180 868	11 563 439
	БАЛАНС	1600	21 875 825	20 667 909	11 985 503

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	35	35	35
	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	(161 150)	(133 621)	(75 532)
	Итого по разделу III	1300	(161 115)	(133 586)	(75 497)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	64 226
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		-	-	64 226
	Отложенные налоговые обязательства	1420	96 736	98 277	79 634
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	156 673	11 505 068	6 181 345
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде		26 480	37 294	57 573
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками		130 193	107 061	62 790
	Участники долевого строительства		-	11 360 713	6 060 982
	Итого по разделу IV	1400	253 409	11 603 345	6 325 205
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	9 864 842	9 075 603	5 615 348
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		8 887 825	8 177 580	5 024 969
	Проценты по кредитам и займам		977 017	898 023	590 379
	Кредиторская задолженность	1520	81 520	61 430	83 159
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		69 443	53 875	69 075
	Расчеты с покупателями и заказчиками		2 400	2 400	-
	Расчеты по налогам и сборам		481	594	25
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		2 513	2 343	1 838
	Расчеты с персоналом по оплате труда		4 259	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		8	9	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	145
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 416	2 209	12 076
	Обязательство по аренде	1520	41 745	40 166	24 456
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	23 310	20 951	12 832
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	11 772 114	-	-
	в том числе:				
	Участники долевого строительства		11 772 114	-	-
	Итого по разделу V	1500	21 783 531	9 198 150	5 735 795
	БАЛАНС	1700	21 875 825	20 667 909	11 985 503

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Юсупов Виталий Асхатович

(расшифровка подписи)

23 апреля 2025 г.



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

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

Коды		
0710002		
31	03	2025
76078708		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	68 212	51 584
	в том числе:			
	Условный доход от услуг застройщика		68 074	47 874
	Прочая реализация		138	3 710
	Себестоимость продаж	2120	(63 357)	(48 314)
	в том числе:			
	Условный доход от услуг застройщика		(63 357)	(48 314)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 855	3 270
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 607)	(7 177)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 752)	(3 907)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	680	-
	Проценты к уплате	2330	(35 611)	(28 851)
	Прочие доходы	2340	4 036	7 778
	в том числе:			
	Прибыль (убытки) прошлых лет _Застройщик		2 927	6 338
	Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		400	1 400
	Курсовые разницы		709	15
	Оценочные обязательства по оплате труда		-	25
	Прочие расходы	2350	(3 450)	(6 194)
	в том числе:			
	Курсовые разницы		-	121
	Нотариальные услуги		4	4
	Прибыль (убытки) прошлых лет		2 739	5 926
	Прочие внереализационные доходы (расходы)		632	66
	Расходы на услуги банков		35	22
	Списание выделенного НДС на прочие расходы		-	38
	Украшения к празднику		20	17
	Госпошлины		10	-
	Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		10	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(36 097)	(31 174)
	Налог на прибыль организаций	2410	8 568	6 268
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	8 568	6 268
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(27 529)	(24 906)

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	(27 529)	(24 906)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Юсупов Виталий Асхатович

(расшифровка подписи)

23 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
31	03	2025
76078708		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	35	-	-	-	-	(75 532)	(75 497)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	35	-	-	-	-	(75 532)	(75 497)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(24 906)	(24 906)
	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	35	-	-	-	-	(100 438)	(100 403)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	35	-	-	-	-	(133 621)	(133 586)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	35	-	-	-	-	(133 621)	(133 586)

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	-	-	-	-	-	(27 529)	(27 529)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2025 г.	3300	35	-	-	-	-	(161 150)	(161 115)

Генеральный директор
(наименование должности)
Юсупов Виталий Асхатович
(расшифровка подписи)

23 апреля 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	03	2025
76078708		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 015	3 611
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	224	3 611
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	791	-
	Платежи - всего	4120	(710 801)	(540 975)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(573 711)	(445 281)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(29 516)	(23 638)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	ндс		(359)	(17)
	прочие платежи	4129	(107 215)	(72 039)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(709 786)	(537 364)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	710 245	532 258
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	710 245	532 258
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	710 245	532 258
	Сальдо денежных потоков за период	4400	459	(5 106)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	38 420	12 867
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	38 879	7 761
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Юсупов Виталий Асхатович

(расшифровка подписи)

23 апреля 2025 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 года
ООО СЗ «Инвест Менеджмент Групп»**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Инвест Менеджмент Групп» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Инвест Менеджмент Групп»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО СЗ «Инвест Менеджмент Групп»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «Инвест Менеджмент Групп» было зарегистрировано 09 февраля 2005 г., ОГРН 1057746204218. В сведениях о наименовании юридического лица – полное наименование стало Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Инвест Менеджмент Групп».

Основной вид деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Юридический адрес: 123290, г. Москва, Причальный проезд, д. 10, корп. 1, помещение 2Т.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7704546582

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

Исполнительный орган Общества

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

С 24.06.2022г. генеральным директором Общества является Юсупов Виталий Асхатович, согласно Решения Единственного Участника Общества №4/2022 от 22.06.2022г. (Приказ № ИМГ-ПО-7-22 от 24.06.2022г.).

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 35 тысяч рублей. Размер Уставного капитала Общества в течение 1 квартала 2025 года не менялся.

Сведения об Участниках

Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, Москва, ул. Валовая, 35 эт.5 пом.3	Участник	17.12.2020	100%

Конечные бенефициары на 31.03.2025г.:

1. Мошкович Вадим Николаевич
2. Игнахин Кирилл Игоревич

Среднесписочная численность на 31.03.2025 г. – 27 человек.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 1 квартале 2025 года:

- Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;
- Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н.

2. Бухгалтерское и налоговое обслуживание осуществляется ООО Группа Компаний РУСАГРО согласно Договора № ГК-669/21 от 21.06.2021 г.

3. Учетная политика, принятая организацией, применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «Инвест Менеджмент Групп».

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С.

Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

8. Для ООО «Инвест Менеджмент Групп» отчетным годом является период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

Основные элементы учетной политики Общества на 2025 год

для целей бухгалтерского учета:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к

российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

Нематериальные активы

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» в отношении объектов, первоначальная стоимость которых более 100 000 руб. (п. 7 ФСБУ 14/2022).

В составе нематериальных активов по состоянию на 31.03.2025г. числятся следующие нематериальные активы:

1. Рекламный видеоролик для проекта Саввинская, д. 17 – 554 тыс. руб.
2. Рекламный видеоролик для проекта Саввинская, д. 27 – 1 745 тыс. руб.

ИТОГО по строке баланса 1110 – 2 299 тыс. руб.

Основные средства

При определении порядка учета основных средств, Общество руководствовалось требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020) и МСФО (IAS) 16.

В 1 квартале 2025 г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

В составе основных средств по состоянию на 31.03.2025 г. числятся следующие основные средства:

Наименование объекта основных средств	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Офис продаж ИМГ	29 249	25 906	3 343
Сооружения	13 992	12 058	1 934
Машины и оборудование	1 911	738	1 173
Офисное оборудование	1 157	397	760
Другие виды основных средств	11 746	8 542	3 204
ИТОГО			10 414

Арендованные основные средства

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16).

В составе арендованных основных средств по состоянию на 31.03.2025 г. числятся следующие:

Адрес арендуемых помещений, зем. участков	№ и дата договора	Кадастровый номер	Арендуемая площадь	Стоимость тыс. руб.
г. Москва, проезд Причальный, д.10, корп.1, помещение, 1Т	№ДА-СРН-ИМГ от 26.08.202	77:08:0012005:15635	26,3	4 263

г. Москва, ул. Валовая, д.35 (-1 этаж)	№34/21/КДА от 01.02.2021	77:01:0006013:3138	24,4	774
г. Москва, Саввинская набережная д.27 дог. Д-22/300-3	Д-22/300-3	77:01:0005006:1009	4 350	26 372
г. Москва, Саввинская набережная д.17 дог. Д-22/456-3	Д-22/456-3	77:01:0005006:5110	1 848	27 841
г. Москва, Саввинская набережная д.27 дог. М-01-516006	М-01-516006	77:01:0005006:1009	1 225	3
г. Москва, Саввинская набережная д.17 дог. М-01-516231	М-01-516231	77:01:0005006:5110	267	836
ИТОГО				60 089

Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Общество руководствовалась Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Структура запасов Общества по состоянию на 31.03.2025 г.:

Наименование статьи	Сумма, тыс. руб.
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	6 226 346
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	668 144
Материалы	3 052
Товары	9 468
ИТОГО по строке 1210	6 907 010

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом от 10 декабря 2002 г. N 126н. Резерв под обесценение финансовых вложений в 1 квартале 2025 года не создавался.

Финансовые вложения на 31.03.2025 г. отсутствуют.

Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.03.2025 г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Структура дебиторской задолженности раскрыта в таблице:

Наименование дебитора	Сумма на 31.03.2025, тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
Расчеты с покупателями и заказчиками	67 982	0,5
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 738 957	12,8
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	29	0
Участники долевого строительства	11 772 114	86,5
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 718	0,1
ИТОГО дебиторская задолженность	13 587 800	100,00

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.03.2025 г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Структура кредиторской задолженности раскрыта в таблице:

Наименование кредитора	Сумма на 31.03.2025, тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	69 443	85,2
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 400	2,9
Расчеты по налогам и сборам	481	0,6
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2 513	3,1
Расчеты с персоналом по оплате труда	4 259	5,2
Расчеты с подотчетными лицами	8	0
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 416	3,0
ИТОГО кредиторская задолженность	81 520	100

Кредиты и займы

По состоянию на 31.03.2025 г. Общество привлекло следующие кредиты и займы:

Наименование кредитора/займодавца	Номер и дата договора	Лимит, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
ПАО «СБЕРБАНК»	4872 от 10.09.2021	9 980 000	8 846 775	19.12.2025г.	Целевое финансирование строительства, финансирование хозяйственной деятельности
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/ИМГ-2 от 10.09.2021	70 000	41 050	20.06.2025	Финансирование хозяйственной деятельности

Прочие обязательства

Структура прочих долгосрочных обязательств по состоянию на 31.03.2025 г. представлена в таблице:

Прочие обязательства	31.03.2025 г., тыс. руб.
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	130 193
Долгосрочные обязательства по аренде	26 480
ИТОГО	156 673

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена в строке 1250 бухгалтерского баланса.

Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.03.2025г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.03.2024г., в тыс. руб.
ПАО Сбербанк, расчетный счет 40702810338000087970	38 879	7 761
ИТОГО	38 879	7 761

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует. Дополнительная информация в соответствии с п. 24 и п. 25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;

- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа/кредитным договорам отсутствуют.

**Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства
(ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).**

По состоянию на 31.03.2025 г. Обществом сформирован резерв ежегодных отпусков в размере 13 278 тыс. руб. и резерв годового бонуса 4 009 тыс. руб. Так же сформирован резерв страховых взносов по годовому бонусу в сумме 4 646 тыс. руб. и ежегодных отпусков в сумме 1 376 тыс. руб. Итого сформированы резервы в размере 23 310 тыс. руб.

По состоянию на 31.03.2025 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам: по сомнительной задолженности поставщиков в размере 24 994 тыс. руб.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО «Инвест Менеджмент Групп» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества является – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2), дополнительным - строительство жилых зданий (ОКВЭД 41.20).

В течение 1 квартала 2025 года Общество осуществляло деятельность, направленную на возведение объектов жилищного строительства, расположенных по адресам: г. Москва, Саввинская набережная, вл. 17 и г. Москва, Саввинская набережная, вл. 27. Для этого были получены разрешения на строительство №77-210000-020019-2022 от 02.02.2022г. и №77-210000-020272-2022 от 15.06.2022г. от Комитета государственного строительного надзора города Москвы.

Структура и размер выручки от обычных видов деятельности Общества приведена в таблице.

Наименование дохода	За 1 квартал 2025 г., тыс. руб., без НДС	За 1 квартал 2024г., тыс. руб., без НДС
Условный доход Застройщика	68 074	47 874
Прочая реализация	138	3 710
ИТОГО	68 212	51 584

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	за 1 квартал 2025 г, тыс. руб.	За 1 квартал 2024 г., тыс. руб.
Курсовые разницы	709	15
Оценочные обязательства по оплате труда	0	25
Прибыль (убытки) прошлых лет Застройщик	2 927	6 338
Штрафы, пени, неустойки	400	1 400
ИТОГО	4 036	7 778

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице.

Наименование расхода	За 1 квартал 2025 г., тыс. руб.	За 1 квартал 2024 г., тыс. руб.
Курсовые разницы	0	121
Нотариальные услуги	4	4

Прибыль (убыток) прошлых лет	2 739	5 926
Прочие внереализационные расходы (не принимаемые к НУ)	632	66
Расходы на услуги банков	35	22
Списание выделенного НДС на прочие расходы	0	38
Украшения к празднику	20	17
Госпошлины	10	0
Штрафы, пени, неустойки	10	0
ИТОГО	3 450	6 194

По результатам 1 квартала 2025 года Общество получило убыток, что обусловлено спецификой деятельности компании-застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства. Убыток по данным бухгалтерского учета за 1 квартал 2025 г. составил 27 529 тыс. руб.

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор. Вознаграждение управленческого персонала за 1 квартал 2025 г. составило 4 488 тыс. руб., страховые взносы составили 1 271 тыс. руб.

Согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников компании по состоянию на 31.03.2025 г. создан резерв на оплату годового бонуса.

3. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008.

В течение 1 квартала 2025 года Общество осуществляло следующие виды операций со связанными сторонами: получение и погашение займов, процентов; приобретение и реализация товаров, работ, услуг. Сделки со связанными сторонами осуществлялись на рыночных условиях.

На 31.03.2025г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался.

4. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.03.2025 г. у Общества отсутствуют полученные и выданные гарантии, залоги и поручительства с пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.03.2025 г. отражены в таблице.

Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс. руб.	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки № 4872/1 от 21.04.2022г	Залог	5 233 259	10.09.2021	20.12.2025
ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки № 4872/6 от 23.05.2023	Залог	18 670 264	23.05.2023	20.12.2025
		Итого	23 903 523		

5. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

По состоянию на 31.03.2025 г. Обществом получены обеспечения (гарантийные удержания) в сумме 130 193 тыс. руб.

6. Прочая информация

По итогам 1 квартала 2025 г. компанией получен убыток в размере 27 529 тыс. руб. Причиной убытка является специфика деятельности организации-застройщика, связанной с долговременным периодом строительства. Наибольший удельный вес расходов компании занимают расходы на проценты по привлеченному займу на финансирование операционной деятельности компании. Валюта баланса составляет 21 875 825 тыс. руб.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 марта 2025 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2024 г. в тыс. руб.
-161 115	-133 586

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество в дальнейшем планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

7. Прогнозная информация по развитию Общества

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность, направленную на строительство жилого дома и нежилого здания на земельных участках по адресам: г. Москва, Саввинская наб., вл. 27 и г. Москва, Саввинская наб., вл. 17.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Иных событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Генеральный директор

В.А. Юсупов

«23» апреля 2025г.

