

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ

ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества

Форма собственности Частная собственность

по ОКПО

05109279

ИНН

7705020778

по ОКОПФ

12267

по ОКФС

16

Адрес в пределах места нахождения

129626, Москва г, вн.тер.г. внутригородская территория муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

ЮНИКОН АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

7716021332

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

2217708496135

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Форма по ОКУД

Коды

0710001

Отчетная дата
(число, месяц, год)

30 09 2025

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ

ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

05109279

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	3 831	7 449	6 742
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 000 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 620 699	1 064 181	441 658
	Прочие внеоборотные активы	1190	134 147	500	34 896
	Итого по разделу I	1100	3 758 677	1 072 130	483 296
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	14 065 656	9 934 991	6 657 933
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		14 065 614	9 934 991	6 657 152
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 017 878	1 261 788	683 512
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	542 190	1 135 831	324 975

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 857	93	79
	Прочие оборотные активы	1260	240	17 064	4
	Итого по разделу II	1200	16 633 822	12 349 768	7 666 502
	БАЛАНС	1600	20 392 498	13 421 898	8 149 799

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	150 114	150 114	150 114
	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	(5 029 034)	(3 360 171)	(1 928 346)
	Итого по разделу III	1300	(4 878 920)	(3 210 057)	(1 778 232)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	15 651 508	16 226 503	9 626 024
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 199	966	593
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	203 583	71 379	-
	Итого по разделу IV	1400	15 856 290	16 298 848	9 626 618
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	9 147 916	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	231 819	330 490	195 906
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	35 393	2 618	105 507
	Итого по разделу V	1500	9 415 128	333 108	301 413
	БАЛАНС	1700	20 392 498	13 421 899	8 149 799

Представитель по доверенности
№02-КТ от 15.01.2025 г.

(наименование должности)

(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

13 октября 2025 г.

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

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
05109279		
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	(490 871)	(709 964)
	Управленческие расходы	2220	(1 152)	(582)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(492 023)	(710 546)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	134 196	2 715
	Проценты к уплате	2330	(1 847 869)	(724 987)
	Прочие доходы	2340	7 427	6 565
	Прочие расходы	2350	(26 879)	(47 591)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(2 225 148)	(1 473 844)
	Налог на прибыль организаций	2410	556 285	293 331
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	556 285	293 331
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 668 863)	(1 180 513)

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	(1 668 863)	(1 180 513)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Представитель по доверенности
№02-КТ от 15.01.2025 г.

(наименование должности)



(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

13 октября 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"

Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710004		
30	09	2025
05109279		
384		

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	150 114	-	-	-	-	(1 928 346)	(1 778 232)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	150 114	-	-	-	-	(1 928 346)	(1 778 232)

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	-	-	-	-	-	(1 180 513)	(1 180 513)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	150 114	-	-	-	-	(3 108 862)	(2 958 748)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	150 114	-	-	-	-	(3 360 171)	(3 210 057)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	150 114	-	-	-	-	(3 360 171)	(3 210 057)

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	-	-	-	-	-	(1 668 863)	(1 668 863)
	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	150 114	-	-	-	-	(5 029 034)	(4 878 920)

Представитель по доверенности
№02-КТ от 15.01.2025 г.
(наименование должности)



Косолапов Илья Викторович
(расшифровка подписи)

13 октября 2025 г.

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

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
05109279		
384		

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	29 401	41 917
	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	29 401	41 917
	Платежи - всего	4120	(4 746 690)	(4 062 887)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 969 912)	(3 192 619)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	ндс в составе платежей		(755 601)	(863 171)
	прочие платежи	4129	(21 177)	(7 097)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 717 289)	(4 020 970)

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	(2 000 000)	-
	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	(2 000 000)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 000 000)	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	6 960 581	4 058 808
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	6 960 581	4 058 808
	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	(235 528)	-
	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	(235 528)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 725 053	4 058 808
	Сальдо денежных потоков за период	4400	7 764	37 838
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	93	79
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	7 857	37 917
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Представитель по доверенности
№02-КТ от 15.01.2025 г.
(наименование должности)

(подпись)

Косолапов Илья Викторович
(расшифровка подписи)

13 октября 2025 г.

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

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

Коды		
0710003		
30	09	2025
05109279		
384		

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

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	-	-

Представитель по доверенности
№02-КТ от 15.01.2025 г.

(наименование должности)


(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

13 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		поступило	списано		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка	переклассифицировано	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		поступило	списано		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка	переклассифицировано	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.	14 499	(7 050)	-	-	-	(3 618)	-	-	-	-	-	-	14 499	(10 668)
	За январь - сентябрь 2024 г.	7 456	(2 525)	7 016	-	-	(2 988)	-	-	-	-	-	-	14 473	(5 514)
в том числе: Здания	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	За январь - сентябрь 2025 г.	4 067	(2 796)	-	-	-	(763)	-	-	-	-	-	-	4 067	(3 559)
	За январь - сентябрь 2024 г.	4 067	(1 779)	-	-	-	(763)	-	-	-	-	-	-	4 067	(2 542)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - сентябрь 2025 г.	3 467	(1 426)	-	-	-	(525)	-	-	-	-	-	-	3 467	(1 951)
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 389	(746)	51	-	-	(506)	-	-	-	-	-	-	3 440	(1 252)
Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	6 965	(2 828)	-	-	-	(2 331)	-	-	-	-	-	-	6 965	(5 159)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	6 965	-	-	(1 720)	-	-	-	-	-	-	6 965	(1 720)
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						Изменения за период				На конец периода	
Наименование показателя	Период	На начало года		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	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация			
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 810	-	5 206	-	-	(7 016)	-	-
в том числе: временное электроснабжение механизации строительства	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 810	-	739	-	-	(2 550)	-	-
Система охранного телевидения(СОТ) и система контроля и управления доступом (СКУД) доп. оборудование	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	51	-	-	(51)	-	-
Временная дорога 1343,11м2	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	3 608	-	-	(3 608)	-	-
временный пандус для автокрана 78,50м2	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	807	-	-	(807)	-	-

Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	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		поступило	Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты 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.	-	-	2 000 000	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
	3а январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы выданные	3а январь - сентябрь 2025 г.	-	-	2 000 000	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	9 934 991	-	4 130 666	-	-	-	-	X	X	14 065 656	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	6 657 933	-	1 969 336	(739)	-	-	-	X	X	8 626 529	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	43	-	-	-	-	-	-	-	-	43	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	782	-	-	(739)	-	-	-	-	-	43	-
Незавершенное строительство	За январь - сентябрь 2025 г.	9 934 948	-	4 130 666	-	-	-	-	-	-	14 065 614	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	6 657 151	-	1 969 336	-	-	-	-	-	-	8 626 487	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	1 135 831	-	353 555	-	(967 196)	-	-	-	-	542 190	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	324 975	-	2 166 896	-	(1 348 126)	-	-	-	-	1 143 745	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	2 353	-	-	-	-	-	-	-	-	2 353	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 353	-	692	-	(692)	-	-	-	-	2 353	-
Авансы выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	1 039 369	-	76 862	-	(585 593)	-	-	-	-	530 638	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	223 119	-	2 010 926	-	(1 100 916)	-	-	-	-	1 133 129	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	94 109	-	296 693	-	(381 603)	-	-	-	-	9 199	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	99 503	-	155 278	-	(246 518)	-	-	-	-	8 263	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	1 135 831	-	353 555	-	(967 196)	-	-	X	-	542 190	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	324 975	-	2 166 896	-	(1 348 126)	-	-	X	-	1 143 745	-

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.	16 297 882	7 092 785	1 848 214	(235 874)	-	(9 147 916)	15 855 091
	За январь - сентябрь 2024 г.	9 626 024	3 881 650	724 947	-	-	-	14 232 622
в том числе: Кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	15 047 432	6 917 841	1 805 909	(2 373)	-	(9 147 916)	14 620 893
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 708 834	3 850 356	685 182	-	-	-	13 244 373
Займы	За январь - сентябрь 2025 г.	1 179 071	42 740	42 305	(233 501)	-	-	1 030 615
	За январь - сентябрь 2024 г.	917 190	-	39 765	-	-	-	956 955
Прочая	За январь - сентябрь 2025 г.	71 379	132 204	-	-	-	-	203 583
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	31 294	-	-	-	-	31 294
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	333 108	10 010 881	-	(928 861)	-	-	9 415 128
	За январь - сентябрь 2024 г.	301 412	1 842 302	-	(1 804 216)	-	-	339 478
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	330 490	830 190	-	(928 861)	-	-	231 819
	За январь - сентябрь 2024 г.	195 885	1 724 007	-	(1 804 216)	-	-	115 676

Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	20	-	-	-	-	-	-
Прочая	За январь - сентябрь 2025 г.	2 618	32 775	-	-	-	-	35 393
	За январь - сентябрь 2024 г.	105 507	118 295	-	-	-	-	223 802
Кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	-	9 147 916	-	-	-	-	9 147 916
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	16 630 990	17 103 666	1 848 214	1 164 735	-	X	25 270 219
	За январь - сентябрь 2024 г.	9 927 436	5 723 952	724 947	(1 804 216)	-	X	14 572 100

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.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	10 762 254	8 556 557	5 902 409
в том числе: Финансирование ДДУ через эскроу	10 762 254	8 556 557	5 902 409
Выданные - всего	1 013 495	1 013 495	1 013 495
в том числе: Договоры ипотеки	1 013 495	1 013 495	1 013 495

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	492 023	710 547
Итого по элементам	492 023	710 547
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	492 023	710 547

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
за 9 месяцев 2025 года**
(тыс. руб., если не указано иное)

12. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплект» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

Почтовый адрес Общества: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

По состоянию на 30.09.2025 г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет 0 на 30.09.2025 г.

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет ООО «Эталон-Инвест» на основании договора 25517-000005 от 01.10.2017г.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Генеральный директор АО «СЗ Комплект» Поскотников Алексей Вадимович

Изменения в уставном капитале

В отчётном периоде размер уставного капитала Общества не менялся. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Единоличный исполнительный орган Организации

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет Президент управляющей организации.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований.

Сохраняющаяся неопределенность и волатильность на финансовых рынках могут оказать негативное влияние на российский финансовый сектор. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства Общества.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

13. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского Основы составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью промежуточной бухгалтерской отчетности Общества за январь-сентябрь 2025 года, сформированной Обществом в соответствии с федеральными стандартами.

Организационно-технические аспекты учетной политики

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 года
(тыс. руб., если не указано иное)**

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе утвержденного Минфином РФ Плана счетов согласно Приказа №94 н от 31.10.2000г. и утвержденными федеральными законами Положениями по бухгалтерскому учету. (Приложение №1 к настоящей учетной политике).

Для отражения финансово-хозяйственных операций используется бухгалтерская программа «1С-предприятие-Бухгалтерия 8.3» и «1С предприятие-Зарплата и управление персоналом».

Принимаются к учету первичные документы, составленные по формам, содержащимся в альбомах, унифицированных (типовых) форм, утвержденных Госкомстатом России. При оформлении хозяйственных операций, по которым не предусмотрены типовые формы, применяются самостоятельно разработанные формы первичных документов с соблюдением требований Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Если форма первичного учетного документа не согласована с контрагентами, документ составляется по форме того контрагента, который его выписывает.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации. Инвентаризация товарно-материальных ценностей, наличных денежных средств и расчетов проводится на конец каждого года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случаях обязательной инвентаризации, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств раз в три года. Инвентаризация имущества организации может проводиться по решению руководителя, если для этого есть основания.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установлен уровень существенности равный 5 процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Источники неопределенности оценок

Подготовка бухгалтерской (финансовой) отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений, которые влияют на суммы активов, обязательств и раскрытий по условным фактам хозяйственной деятельности на отчетную дату.

Расчетные оценки и допущения, лежащие в их основе, анализируются на постоянной основе. Изменения в расчетных оценках признаются в том периоде, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценок на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

Резерв по сомнительным долгам

Общество создает резервы по сомнительной дебиторской задолженности. Для оценки сомнительной задолженности применяется значительное суждение. При проведении оценки сомнительной задолженности учитываются историческое и предполагаемое исполнение обязательств контрагентами. Изменения в экономических, отраслевых условиях или в условиях конкретного клиента могут потребовать корректировок резерва по сомнительной задолженности, отраженного в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Резервы и условные обязательства предстоящих расходов, образованные в связи с судебными разбирательствами

Общество применяет значительные суждения при расчете и признании резервов и условных обязательств, связанных с незавершенными судебными разбирательствами или другими неурегулированными спорами, являющимися предметом переговоров об урегулировании, прямых или с привлечением посредников, арбитража или государственного регулирования, а также других условных обязательств. Суждение необходимо при определении вероятности вынесения благоприятного решения по поданному иску или возникновения обязательства, а также при количественной оценке суммы окончательного урегулирования. В связи с неопределенностью, присущей этому процессу оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально рассчитанного резерва. По мере поступления новой информации расчет резерва пересматривается. Корректировка расчетов не может существенно повлиять на будущие операционные показатели,

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 года
(тыс. руб., если не указано иное)

так как их оценка на 30 сентября 2025 года отражена, по максимальной оценке, за исключением неустоек и судебных издержек.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

Общество создает резерв под снижение стоимости материальных ценностей по запасам, по которым выявлено снижение текущей рыночной стоимости, моральное устаревание, полная или частичная потеря первоначального качества.

Оценка резерва в связи со снижением текущей рыночной стоимости запасов, приобретенных для операционной деятельности, осуществляется по результатам проведенного анализа оборачиваемости запасов.

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. (п. 9 ФСБУ 6/2020)

В случае наличия у одного инвентарного объекта основных средств нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Существенной для целей учета инвентарных объектов основных средств является разница сроков полезного использования различных частей основных средств в 12 месяцев и более.

По приобретенным основным средствам, ранее бывшим в эксплуатации, срок полезного использования определяется с учетом сроков фактической эксплуатации этих основных средств до приобретения их Обществом.

Оценочные обязательства, образованные в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Общество создает резервы по оценочным обязательствам только при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) У организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни организации, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств. Корректировка величины признанного оценочного обязательства (резерва по оценочным обязательствам) производится по результатам инвентаризации в конце отчетного года либо при получении новой информации о событиях, связанных с этим обязательством.

Существенные элементы учетной политики

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление. Срок полезного использования определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 года**

(тыс. руб., если не указано иное)

исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше установленного номинала 100 000 рублей. Такие активы отражаются в составе материально-производственных запасов с последующим списанием их стоимости в состав расходов.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств.

Амортизация прекращает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС (либо с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором остаточная стоимость объекта основных средств достигла его ликвидационной стоимости).

Элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) проверяются на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года.

В бухгалтерском балансе по статье «Основные средства» отражается информация об остаточной стоимости объектов основных средств, а также незавершенные капитальные вложения в объекты, которые будут приняты к учету в качестве собственных основных средств Общества.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения отражаются в зависимости от срока обращения (погашения): в качестве долгосрочных со сроком обращения (погашения) более 12 месяцев после отчетной даты, в качестве краткосрочных со сроком обращения (погашения) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение.

Общество применяет федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Первоначальная оценка капитальных вложений производится исходя из фактических затрат на осуществление капитальных вложений.

Материально-производственные запасы, приобретаемые для капитальных вложений, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете в соответствии с рабочим планом счетов.

При отсрочке (рассрочке) на период свыше 12 (двенадцати) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки) на осуществление капитальных вложений.

Проверка капитальных вложений на наличие признаков обесценения производится один раз в год, перед составлением годовой отчетности. В ходе проверки выявляются незавершенные капитальные вложения, завершение которых не состоялось в течение календарного года, и этот факт не обусловлен технологическим процессом завершения капитальных вложений.

В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость незавершенных капитальных вложений.

В силу федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» стоимость незавершенного строительства, подлежащая по окончании строительства передачи дольщикам и инвесторам, отражена в бухгалтерском балансе в составе запасов.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней себестоимости.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 года

(тыс. руб., если не указано иное)

Реализация инвестиционных программ осуществляется Обществом путем комплексной застройки территории, которая включает в себя жилые здания, инженерную инфраструктуру, объекты социальной сферы. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Общество ведет учет объектов долевого строительства (жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства).

Учет затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в размере фактических расходов.

В составе незавершенного строительства осуществляется формирование фактической себестоимости объектов инженерной инфраструктуры, которые будут передаваться в рамках договоров на присоединение с ресурсоснабжающими организациями.

Расходы на строительство перечисленных объектов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе запасов.

Предъявленная подрядчиками стоимость работ по договорам, которые подрядчик учитывает в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 (для учета промежуточных этапов выполненных работ и основания для авансирования), учитывается на счете 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)», с отражением суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику на счете 60 ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». До момента принятия к учету итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) и итогового акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2), подтверждающих завершенность работ по договору (завершенному этапу договора), зачет выплаченных Генподрядчику (подрядчику) авансов в счет обязательств Застройщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ не производится. Обязательства Застройщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ отражаются в отчетности в составе прочих обязательств.

Затраты на содержание заказчика-застройщика учитываются на счете 20 «Незавершенное производство». Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам в составе запасов.

Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость), а также предъявленный поставщиками налог на добавленную стоимость, относящийся к расходам на содержание заказчика-застройщика отражается в бухгалтерской отчетности в составе запасов.

14. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

В учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения, связанные с началом применения с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023, в части состава и содержания информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также подхода к составлению промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется Обществом нарастающим итогом:

- с 1 января по 31 марта отчетного года;
- с 1 января по 30 июня отчетного года;
- с 1 января по 30 сентября отчетного года.

В промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующую информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествующий промежуточному отчетному периоду.

15. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 года**

(тыс. руб., если не указано иное)

В бухгалтерской отчетности отчетного периода Общества не производились ретроспективные корректировки показателей бухгалтерской отчетности.

16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация по пояснению «Основные средства» дополняется табличными пояснениями. Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличной форме № 4.

В отчетном квартале элементы амортизации основных средств существенно не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

На 30.09.2025 г. в составе долгосрочных финансовых вложений числится выданный Обществом процентный займ СЗ ЭТАЛОН-ОМСК ООО» с датой погашения 30.09.2033 г. проценты по ставке, размер которой устанавливается, как действующая ключевая ставка Банка России, плюс 6,65.

На 31.12.2024 г и 31.12.2023 г предоставленные займы отсутствуют.

Наименование финансового вложения	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Финансовые вложения долгосрочные, в том числе:	2 000 000	-	-
Предоставленные займы, в т.ч. юридическим лицам	2 000 000	-	-

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. не создается.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 3.

18. ЗАПАСЫ

По состоянию на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. в составе запасов учтены затраты на строительство многоквартирных домов.

	По состоянию на 30.09.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Запасы, в т.ч.:	14 065 656	9 934 991	6 657 933
Сырье, материалы	43	43	782
Незавершенное строительство, в т.ч.	14 065 614	9 934 949	6 657 152
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4	5 281 089	3 582 931	2 411 525
Voxhall, 1 очередь, паркинг, корп.3-4	502 208	423 263	320 384
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2	7 376 060	5 186 210	3 376 180
Voxhall, 2 очередь, паркинг, корп.1-2	856 107	709 686	549 062
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4, Сети ливневой канализации	9 300	9 213	-
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4, Сети хоз.бытовой канализации	11 673	11 381	-
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2, Сети ливневой канализации	2 142	1 942	-
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2, Сети хоз.бытовой канализации	11 254	10 323	-
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4, Наружное освещение	8 117	-	-
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2, Наружное освещение	7 664	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 года**
(тыс. руб., если не указано иное)

В составе запасов учтены затраты на строительство многоквартирных жилых домов, помещения которых подлежат передаче инвесторам/дольщикам.

19. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Резерв по сомнительной задолженности на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. не создавался. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС. Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 7.

20. СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства на счетах эскроу на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. учтены на забалансовом счете в сумме 10 762 254 тыс. руб., 8 556 557 тыс. руб. и 5 902 409 тыс. руб., соответственно.

Помимо денежных средств на счетах эскроу, на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. иные денежные средства, ограниченные в использовании, отсутствуют.

21. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Уставный капитал	150 114	150 114	150 114

Величина Уставного капитала составляет 150 114 тыс. руб. (количество акций 150 114 169 шт.). Держателем реестра акционеров Общества является АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕЕСТР" ИНН 7704028206.

На 30.09.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. Уставный капитал полностью оплачен.

22. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Наименование показателей	на 30.09.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Заемные средства долгосрочные, в т.ч.:	15 651 508	16 226 503	9 626 024
Кредиты банков	14 620 893	15 047 432	8 708 834
Займы, предоставленные юр.лицами	1 030 615	1 179 071	917 190
Заемные средства краткосрочные, в т.ч.:	9 147 916	-	-
Кредиты банков	9 147 916	-	-
Займы, предоставленные юр.лицами	-	-	-

Информация по срокам погашения полученных заемных средств:

Наименование кредитора	Остаток на 30.09.2025 г., тыс. руб.	Начисленные проценты на 30.09.2025 тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
ООО «Золотая звезда»	736 209	294 406	7.4	30.03.2031
АО «Банк ДОМ РФ»	20 147 747	3 621 063	расчетная	30.09.2030
Итого:	20 883 956	3 915 469		

Общая сумма займов и кредитов, полученная за 9 месяцев 2025 г., составила 6 917 841 руб., погашены проценты по кредиту в сумме 2 373 тыс. руб., погашено тело займа 233 501 тыс.руб.

Сумма кредита, недополученного по сравнению с условиями кредитного договора составила:

Наименование показателя	на 30.09.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
-------------------------	---------------	---------------	---------------

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 года**
(тыс. руб., если не указано иное)

Денежные средства, которые могут быть получены по кредитному договору АО «Банк ДОМ РФ»	3 906 408	7 522 181	13 02 977
--	-----------	-----------	-----------

23. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Применяемая ставка налога на прибыль в 2025 году – 25% (2024 год - 20%).

Информация о расчетах по налогу на прибыль сформирована с применением балансового метода с отражением постоянных и временных разниц.

24. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме №8.

25. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество осуществляет строительство объектов по договорам долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ с привлечением денежных средств дольщиков путем размещения этих средств в уполномоченном банке на счетах эскроу.

По состоянию на отчетную дату сумма денежных средств, полученных эскроу-агентом на счета эскроу, открытые участниками долевого строительства в уполномоченном банке в соответствии с условиями договоров долевого участия в строительстве, составила на 30.09.2025г. -10 762 254 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 8 556 557тыс. руб.)

Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу в соответствии с проектной декларацией, которая размещена ЕИЖС.

Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства – отсутствуют.

По состоянию на 30.09.2025 г права на объекты долевого строительства участникам долевого строительства не передавались.

26.ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

Обеспечение обязательств

Наименование показателей	На 30.09.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Полученные	10 762 254	8 556 557	5 902 409
Финансирование ДДУ через эскроу	10 762 254	8 556 557	5 902 409
Выданные	1 013 495	1 013 495	1 013 495
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021	1 013 495	1 013 495	1 013 495

Вероятность наступления событий по выплате поручительств по выданным обеспечениям оценивается как низкая.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в таблице № 9

27. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

За 9 месяцев 2025 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 года**
(тыс. руб., если не указано иное)

28. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Умеренная
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации 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.	Умеренная
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

В 2024 году недружественные зарубежные государства продолжали вводить санкционные ограничения в отношении России и российских лиц как инструмент политического давления и недобросовестной экономической конкуренции, что затрудняло международную логистику и расчеты, ограничило импорт и экспорт определенных товаров и услуг. Руководство Общества приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволили удерживать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий на деятельность Общества и на экономику Российской Федерации в целом не поддается прогнозу. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 года**
(тыс. руб., если не указано иное)

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- единственным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;
- вид деятельности Общества осуществляется внутри группы, при необходимости может быть оказана финансовая поддержка со стороны материнской компании и участников.

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранной валюте, следовательно, не так сильно подвержено валютным рискам. Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает, как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 1 квартал 2025 года.

Указанные события и их последствия не привели к изменению уверенности руководства в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем непрерывно.

29. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, которые свидетельствуют о положении, существовавшем на отчетную дату или события, указывающие на положение, которое возникло между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

Руководитель
Представитель по доверенности
№02-КТ от 15.01.2025 г.


И.В.Косолапов

13 октября 2025 г.