

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик"  
Организация: "ЛСР. Развитие"  
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	30   09   2025
по ОКПО	41549382
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	46 067	41 188	10 919
	в т.ч. незавершенное строительство	11501	3 752	12 427	-
	в т.ч. авансы, связанные с приобретением (созданием) основных средств	11502	1 888	314	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	30 210	8 181	3 129
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	617
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>76 277</b>	<b>49 369</b>	<b>14 665</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
5400	Запасы	1210	44 125 642	36 469 983	23 070 228
	в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	1 427	288	-
	в т.ч. затраты в незавершенном производстве	12102	19 450 702	25 478 374	15 557 849
	в т.ч. по объектам долевого строительства	121021	18 358 370	24 973 943	15 521 872
	в т.ч. земельные участки под застройку	12103	10 964 842	10 989 205	7 502 968
	в т.ч. готовая продукция и товары для перепродажи	12104	13 708 670	2 116	9 408
	в т.ч. расходы будущих периодов	12105	1	-	3
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	23 693	402	611
5501	Дебиторская задолженность	1230	20 199 626	31 331 516	15 665 625
	в т.ч. долгосрочная задолженность покупателей	12301	2 215	1 200	-
	в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12302	318 392	491 264	266 138
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123021	318 392	491 264	266 138
	в т.ч. долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12303	374 928	-	14 260 093
	в т.ч. прочая долгосрочная задолженность	12304	176 576	337 342	-
	в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей	12305	1 624	901	42
	в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12306	2 138 463	2 372 355	842 181
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123061	2 138 463	2 372 355	842 181
	в т.ч. краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12307	16 824 007	28 124 146	-
	в т.ч. прочая краткосрочная задолженность	12308	363 421	4 308	297 171
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 066	13 018	2 043
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>64 356 027</b>	<b>67 814 919</b>	<b>38 738 507</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>64 432 304</b>	<b>67 864 288</b>	<b>38 753 172</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
<b>ПАССИВ</b>					
5610	<b>III. КАПИТАЛ</b>				
	Уставный капитал	1310	500	500	500
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	144 933	177 538	173 846
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>145 433</b>	<b>178 038</b>	<b>174 346</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
5620	Заемные средства	1410	19 845 241	27 236 502	14 812 650
	в т.ч. банковские кредиты	14101	16 340 837	22 867 397	11 577 237
	в т.ч. займы	14102	2 532 802	3 306 053	1 971 501
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	971 602	1 063 052	1 263 912
	Отложенные налоговые обязательства	1420	20 173	8 180	2 058
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5710	Прочие долгосрочные обязательства	1450	8 240 641	36 500 612	20 168 838
	в т.ч. средства дольщиков	14501	371 222	28 124 146	14 260 093
	в т.ч. перед поставщиками	14502	4 300 000	4 367 024	1 952 538
	в т.ч. прочее	14503	3 569 419	4 009 442	3 956 207
	в т.ч. плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка	145031	763 062	1 220 899	1 831 349
	в т.ч. плата за снятие запрета на строительство на земельном участке	145032	795 305	978 837	-
	в т.ч. арендная плата за землю	145033	1 996 477	1 809 706	2 124 858
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>28 106 055</b>	<b>63 745 294</b>	<b>34 983 546</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
5620	Заемные средства	1510	1 578 501	1 295 004	921 149
	в т.ч. банковские кредиты	15101	1 812	-	-
	в т.ч. займы	15102	-	-	892 329
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	15103	1 576 689	1 295 004	28 820
	Кредиторская задолженность	1520	2 709 598	2 645 923	2 674 107
	в т.ч. задолженность перед поставщиками и подрядчиками	15201	1 234 516	1 416 996	431 303
	в т.ч. задолженность перед персоналом организации	15202	10	-	-
	в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	7	7	7
	в т.ч. задолженность по налогам и сборам	15204	4 887	3 733	3 751
	в т.ч. авансы полученные	15205	20 286	-	-
	в т.ч. задолженность перед прочими кредиторами	15206	1 449 892	1 225 187	2 239 046
	в т.ч. плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка с процентами за рассрочку	152061	795 492	610 450	610 450
	в т.ч. плата за снятие запрета на строительство на земельном участке с процентами за рассрочку	152062	307 110	183 532	-
	в т.ч. арендная плата за землю	152063	9 460	290 769	450 162
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 231 131	29	24
	в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	27	29	24
	в т.ч. резерв предстоящих расходов (СМР)	15402	1 231 104	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	30 661 586	-	-
	в т.ч. средства дольщиков	15501	30 661 586	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>36 180 816</b>	<b>3 940 956</b>	<b>3 595 280</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>64 432 304</b>	<b>67 864 288</b>	<b>38 753 172</b>

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления

"Девелопмент" ДУиО

по доверенности № 66 от 20.12.2024г.,

выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Главный специалист отдела БиНУ

направления "Девелопмент" ДУиО

27 октября 2025 г.



Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.

(расшифровка подписи)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА  
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР.  
Развитие"

Организация:  
Единица измерения:  
тыс. руб.

Коды	Форма по ОКУД
0710004	30   09   2025
Дата (число, месяц, год)	по ОКПО
41549382	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
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3100	500	-	-	-	-	173 846	174 346
<i>Корректировка в связи с изменением учетной политики</i>		3110							-
<i>Корректировка в связи с исправлением ошибок корректировки</i>		3120							-
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г после корректировки	3130	500	-	-	-	-	173 846	174 346
	За Январь - Сентябрь 2024 г.								
	<i>Чистая прибыль (убыток)</i>	3211	х	х	х	х	х	(63 548)	(63 548)
	<i>Преоценка внеоборотных активов</i>	3212	х	х	-	х	х	-	-
	<i>Дивиденды</i>	3227	х	х	х	х	х	-	-
	<i>Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего</i>	3230	-	-	-	-	-	-	-
	<i>Реорганизация юридического лица</i>	3216	-	-	-	-	-	-	-
	<i>Иные изменения - всего</i>	3240	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 30 сентября 2024 г.	3250	500	-	-	-	-	110 298	110 298
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3200	500	-	-	-	-	177 538	178 038
<i>Корректировка в связи с изменением учетной политики</i>		3210	-	-	-	-	-	-	-
<i>Корректировка в связи с исправлением ошибок корректировки</i>		3220	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г после корректировки	3230	500	-	-	-	-	177 538	178 038

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	x	x	x	x	x	x	(32 605)	(32 605)
Переоценка внеоборотных активов	3312	x	x	-	x	x	x	-	-
Дивиденды	3327	x	x	x	x	x	x	-	-
Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-	-
Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-	-
5 600 Величина капитала на 30 сентября 2025 г.	3300	500	-	-	-	-	-	144 933	145 433

Генеральный директор

Косарева Ю.Ю.  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Ткаченко И.А.  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО  
по доверенности № 66 от 20.12.2024 г.,  
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Главный специалист отдела БиНУ  
направления "Девелопмент" ДУиО

27 октября 2025 г.



**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**за Январь - Сентябрь 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью  
 Организация: "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"  
 Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	30   09   2025
по ОКПО	41549382
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
5800	Выручка	2110	2 787	2 391
5890	Себестоимость продаж	2120	(2 116)	(1 850)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>671</b>	<b>541</b>
	Коммерческие расходы	2210	(248)	(159)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>423</b>	<b>382</b>
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5892	Проценты к получению	2320	197	26
	Проценты к уплате	2330	(464)	-
5896	Прочие доходы	2340	735	2 210
5897	Прочие расходы	2350	(43 479)	(81 848)
	<b>Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>(42 588)</b>	<b>(79 230)</b>
	<b>Налог на прибыль организаций</b>	<b>2410</b>	<b>10 036</b>	<b>15 682</b>
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	<i>2411</i>	<i>-</i>	<i>(1 260)</i>
5655	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	<i>2412</i>	<i>10 036</i>	<i>16 942</i>
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	(53)	-
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	<i>2462</i>	<i>(53)</i>	<i>-</i>
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>(32 605)</b>	<b>(63 548)</b>
	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	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(32 605)	(63 548)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления  
 "Девелопмент" ДУиО  
 по доверенности № 66 от 20.12.2024г.,  
 выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР.  
 Развитие"

Главный специалист отдела БиНУ  
 направления "Девелопмент" ДУиО

27 октября 2025 г.

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А

(расшифровка подписи)



(подпись)

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**  
**за Январь - Сентябрь 2025 г.**

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью  
"Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"**  
 Единица измерения: **тыс. руб.**

Коды
Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
30   09   2025
по ОКПО
41549382
по ОКЕИ
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>				
	Поступления – всего	4110	2 868 290	2 901
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 867 962	739
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	187
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	прочие поступления	4119	328	1 975
	Платежи - всего	4120	(5 848 475)	(7 732 064)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 078 579)	(6 711 174)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(204)	(200)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(128 651)	(78 911)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(185)
	налог на добавленную стоимость	4126	(585 531)	(906 105)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(67)	(62)
	прочие платежи	4129	(55 443)	(35 427)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 980 185)	(7 729 163)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>				
	Поступления – всего	4210	-	87 715
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	87 715
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(3 701)	(7 864)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 701)	(7 864)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроком более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 701)	79 851

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления – всего	4310	5 883 030	8 568 487
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	5 883 030	8 568 487
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(2 905 096)	(894 579)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	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	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(2 905 096)	(894 579)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 977 934	7 673 908
	<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(5 952)	24 596
5550	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	13 018	2 043
5550	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	7 066	26 639
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)



Начальник отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности № 66 от 20.12.2024г.,  
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ  
направления "Девелопмент" ДУиО

Ткаченко И.А.

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

За январь - сентябрь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 115432, Москва г, вн. тер. г. Муниципальный округ Даниловский, б-р Братьев Весниных, д.1, помещение 2Н, комн. 2, раб. место 11.

### **1. Общие вопросы**

Основным видом деятельности организации является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В отчетном периоде руководство текущей деятельностью в соответствии с Решением единственного участника № 7/2023 от 04.09.2023 г. осуществлялось единоличным исполнительным органом.

Управление осуществлял: Генеральный директор Косарева Юлия Юрьевна.

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 23 от 22.01.2024 г.

У организации нет обособленных подразделений.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: 0,6 человек.

Численность работающих на 30 сентября 2025 года: 9 человек.

## **2. Основные принципы учетной политики**

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

### **2.1. Бухгалтерская отчетность**

При составлении бухгалтерской отчетности применяются требования ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 4 октября 2023г. N 157н (далее – ФСБУ 4/2023).

Информация об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрывается с учетом требований законодательства.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской отчетности раскрыта информация о существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год с учетом следующих критерии:

- показатели баланса, являющиеся существенными по отношению к валюте баланса и составляющие от нее не менее 10 % на отчетную дату и изменение которых по сравнению с годовой бухгалтерской отчетностью за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду, составляет не менее 10%;
- показатели отчета о финансовых результатах, изменение которых по сравнению с аналогичным отчетным периодом года, предшествовавшего отчетному, составляет не менее 10%;
- для иных показателей существенными следует считать суммы, изменение которых составляет не менее 10%.

### **2.2. Инвентаризация**

Инвентаризация активов и обязательств проводится в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

Периодичность проведения инвентаризации:

- инвентаризация основных средств – не реже одного раза в три года;
- инвентаризация остальных активов и обязательств – не реже одного раза в год.

Время проведения каждой инвентаризации, состав инвентаризационной комиссии, перечень инвентаризуемых активов и обязательств определяется приказом руководителя организации или иным уполномоченным лицом.

### **2.3. Капитальные вложения**

Капитальные вложения принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 26/2020).

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

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств.

### **2.4. Основные средства**

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина

России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020) по первоначальной стоимости.

Для основных средств установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Ежегодная (на конец отчетного года) переоценка объектов основных средств не проводится.

Самостоятельным инвентарным объектом признаются затраты на проведение планового капитального ремонта основных средств стоимостью более 10 млн. руб., производящегося с периодичностью более 12 месяцев (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Применяется линейный способ начисления амортизации объектов основных средств для целей бухгалтерского учета исходя из срока полезного использования. Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Проверка основных средств на обесценение проводится перед составлением годовой отчетности. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

## **2.5. Нематериальные активы**

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н (далее – ФСБУ 14/2022) по первоначальной стоимости.

Для нематериальных активов установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты нематериальных активов оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов не переоценивается (п. 19 ФСБУ 14/2022).

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Проверка нематериальных активов на обесценение и учет изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения проводится перед составлением годовой отчетности.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта нематериальных активов. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

## **2.6. Учет аренды**

При заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, организация оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н (далее - ФСБУ 25/2018).

По договорам краткосрочной аренды, аренды на неопределенный срок, аренды имущества с низкой стоимостью (до 400 тыс. руб.) организация признает арендные платежи в составе текущих расходов. Аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

## **2.7. Учет расходов будущих периодов**

Под расходами будущих периодов (далее – РБП) понимаются расходы, произведенные в отчетном периоде, относящиеся к следующим отчетным периодам, а именно:

- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее 100 тыс. руб.;
- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования 12 месяцев и менее;
- расходы на имущественное, личное страхование, страхование ответственности и рисков;

РБП принимаются к учету в сумме фактически произведенных затрат на основании первичных документов.

Стоимость объекта РБП формируется в момент принятия его к учету отдельно по каждому объекту учета.

РБП подлежат списанию на счета учета затрат ежемесячно и равномерно, в течение периода, к которому они относятся.

В случае расторжения договора, прекращения действия лицензии сумма РБП в части, не списанной на расходы, признается в составе расходов отчетного периода (аналогично ежемесячному списанию) единовременно для целей бухгалтерского и налогового учета.

## **2.8. Финансовые вложения**

Единицы учета финансовых вложений устанавливаются согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н (далее – ПБУ 19/02).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В первоначальную стоимость финансовых вложений включаются все фактические затраты на их приобретение.

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По состоянию на конец отчетного периода финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря каждого года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

## **2.9. Запасы**

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (далее – ФСБУ 5/2019) по фактической себестоимости.

Оценка запасов при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

Оценка товаров в виде объектов недвижимости при реализации и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы, оценка при выбытии прочих товаров – по средней себестоимости. Завершенные строительством объекты (квартиры, офисы и др.), предназначенные для продажи и учитываемые в составе готовой продукции, в случае их предоставления в аренду на срок менее одного года с автоматической пролонгацией учитываются в составе готовой продукции.

В случае обесценения запасов создается резерв под обесценение (далее – Резерв).

Резерв начисляется ежеквартально. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан или увеличен Резерв под их обесценение (п. 31 ФСБУ 5/2019). В периоде признания выручки от продажи запасов, по которым ранее был создан Резерв, такой Резерв подлежит восстановлению.

Начисление Резерва производится в случаях наличия признаков обесценения запасов:

- запасы повреждены или морально устарели (полностью или частично);
- рыночная цена запасов снизилась или возникли сложности с продажей запасов;
- потеря первоначальных качеств запасов.

## **2.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относят:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок менее трех месяцев от даты договора до даты погашения;
- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (сумма неснижаемого остатка классифицируется в зависимости от срока действия депозита);
- банковские векселя со сроком погашения менее трех месяцев от даты эмиссии до даты, начиная с которой векселедержатель имеет право предъявить вексель к погашению.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в показателе 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

## **2.11. Порядок учета доходов и расходов от обычных видов деятельности**

В состав доходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 32н (далее – ПБУ 9/99)):

- средства от дольщиков, направленные на цели ч.1 ст. 18 закона № 214-ФЗ;
- вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям, НДС не облагается;
- вознаграждение застройщика по производственным помещениям, НДС облагается;
- доходы от операций по инвестиционным договорам;
- доходы от продажи квартир – продукции (НДС не облагается);
- доходы от продажи нежилых помещений – товар (НДС облагается);
- доходы от продажи нежилых помещений – продукции (НДС облагается);
- доходы от услуг по договорам поручения;
- доходы от услуг по агентским договорам;
- доходы от прочих услуг.

Организацией ведется раздельный учет операций, подлежащих обложению НДС (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а также раздельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (ст. 170 НК РФ).

В состав расходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 33н (далее – ПБУ 10/99)):

- расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по непроизводственным помещениям;
- расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по производственным помещениям;
- расходы за счет средств дольщиков, направленные на цели ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ;
- расходы, осуществление которых связано с операциями по инвестиционным договорам;
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже квартир –продукции (НДС – не облагается);
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже нежилых помещений – продукции (НДС облагается);
- расходы, осуществление которых связано с оказанием услуг заказчика (услуги по организации строительства);
- расходы, осуществление которых связано с оказанием услуг по агентским договорам;
- расходы, осуществление которых связано с оказанием прочих услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг. Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости в составе запасов.

Управленческие расходы учитываются на сч. 25 «Общепроизводственные расходы» без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 25, распределяются в дебет счета 08.33.2 «Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)» по каждому объекту строительства пропорционально затратам, связанным со строительством, учтенным на счете 08.33.1 «Затраты на строительство (ДДУ)» (дебетовый оборот по счету 08.33.1 за месяц без учета корректировочных оборотов между объектами строительства).

Коммерческие расходы организаций списываются в конце периода в расходы на продажу.

## **2.12. Порядок учета прочих доходов и расходов**

*К прочим доходам относятся* (п. 5 ПБУ 9/99):

- поступления от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- лицензионные платежи (включая роялти) за пользование объектами интеллектуальной собственности;
- поступления, получение которых связано с участием в уставных капиталах других организаций (в том числе дивиденды);
- иные доходы, не связанные с предметом деятельности организации.

*К прочим расходам относятся* (п. 5 ПБУ 10/99):

- расходы, осуществление которых связано с предоставлением своих активов во временное пользование по договору аренды;
- расходы, осуществление которых связано с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, осуществление которых связано с участием в уставных капиталах других организаций;

- затраты на перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств или объектов незавершенного строительства;
- налог на имущество по объектам основных средств, находящихся на консервации;
- иные расходы, не связанные с предметом деятельности организации.

Пересчет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на конец отчетного периода (п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утв. Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н (далее – ПБУ 3/2006)).

Курсовые разницы, образовавшиеся вследствие пересчета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, учитываются в составе прочих доходов и расходов.

В отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов показывается свернуто по статьям (доходы за минусом расходов, относящихся к этим доходам) финансовый результат по следующим операциям:

- выбытие объектов основных средств и нематериальных активов;
- купля-продажа валюты;
- курсовые разницы.

Прочие доходы и расходы, относящиеся к другим операциям, показываются в отчете о финансовых результатах развернуто, в составе прочих расходов и доходов соответственно.

## **2.13. Учет расчетов**

Для достоверного представления в бухгалтерском балансе активов и обязательств с подразделением в зависимости от срока погашения на краткосрочные и долгосрочные осуществляется перевод долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора до погашения задолженности на дату составления отчетности остается не более 12 месяцев (п. 17 ФСБУ 4/2023).

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом созданного резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам – это оценочное значение, корректирующее величину дебиторской задолженности на отчетную дату. Его создание, увеличение или уменьшение отражаются в составе прочих расходов или доходов.

В сумму резерва по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета, включается полная сумма (100 %) сомнительной дебиторской задолженности, возникшей по любым основаниям, при выполнении любого из следующих условий:

- задолженность, срок оплаты которой истек в соответствии с условиями договоров или иных документов (накладных, актов выполненных работ) и срок возникновения превышает 180 дней;
- задолженность, на которую обращено взыскание в суд;
- непогашенная задолженность, которая имеет по мнению руководства организации высокий риск непогашения и не будет получена в связи с обстоятельствами, связанными с конкретным дебитором.

Учёт кредитов и займов ведется на основании ПБУ 15/2008 «Учёт расходов по займам и кредитам», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н (далее – ПБУ15/2008).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

## **2.14. Фонды и резервы**

Для целей бухгалтерского учета создаются следующие резервы:

А. Резервы предстоящих расходов (оценочные обязательства начисляются на основании п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н (далее – ПБУ 8/2010)):

- резерв на оплату отпусков;
- резерв по незавершенным судебным делам;
- резерв предвиденных расходов в строительстве.

## **Б. Оценочные резервы:**

Суммы начисленных резервов включаются в состав прочих расходов (п. 11 ПБУ 10/99).

- резерв под обесценение вложений в ценные бумаги в случае выявления признаков обесценения финансовых вложений рассчитывается в соответствии с п. 38-39 ПБУ 19/02;
- резерв под обесценение запасов рассчитывается в соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019;
- резерв по сомнительным долгам начисляется в соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ № 34н.

## **2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль**

Согласно п. 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/2002, утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н (далее – ПБУ 18/2002), величиной текущего налога на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Величина текущего налога на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02) определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Разница между бухгалтерской прибылью (убыtkом) и налогооблагаемой прибылью (убыtkом) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Расчет по налогу на прибыль ведется затратным способом.

**3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах**  
В пояснениях к бухгалтерской отчетности раскрыты существенные показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

**3.1. Нематериальные активы**

**3.1.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учтывавшиеся на забалансовых счетах**

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты	списано	
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами	5191	За Январь - Сентябрь 2025 г.	639	-	-	639
6 тп. ч.	5192	За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	639	-	639
товарные знаки		За Январь - Сентябрь 2024 г.	639	-	-	639
из них		За Январь - Сентябрь 2025 г.	639	-	-	639
товарный знак Динамического неба	5193	За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	639	-	639
	5194	За Январь - Сентябрь 2025 г.	-	639	-	639

**3.4. Налог на прибыль**

**3.4.1. Раскрытие временных налоговых разниц, отложенного налогового актива (обязательства) за период.**

Наименование показателя	Код	На Январь - Сентябрь 2024 г.	На Январь - Сентябрь 2025 г.			тыс. руб.
			Активы/Обязательства	Разница	Активы/Обязательства	
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	88 115	22 029	101 347	20 269	
Временные налогоблагаемые разницы и ОНО за период	5650	(47 973)	(11 993)	(16 636)	(3 327)	
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	10 036	X	16 942	

**3.6. Запасы**

Изменение оценочных значений отсутствует в отчетном периоде.

**3.6.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	Фактическая себестоимость	затраты	Изменения за период		На конец периода
					списано	изменения видов запасов	
Запасы - всего	5400	За Январь - Сентябрь 2025 г.	36 469 983	(1 292 091)	(1 292 091)	-	44 125 642
	5420	За Январь - Сентябрь 2024 г.	23 075 652	(5 424)	(31 603)	(77 913)	28 697 219
в том числе:		За Январь - Сентябрь 2025 г.	288	( )	3 355	(4016)	1 427
сырье, материалы и другие аналогичные затраты в незавершенном производстве		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	( )	(423)	(1 694)	118
Земельные участки под зданиями		За Январь - Сентябрь 2025 г.	25 478 374	( )	8 928 823	(1 279 702)	19 450 702
За Январь - Сентябрь 2024 г.		15 365 273	(5 424)	(26 239)	(77 913)	3 026	21 188 816
Земельные участки под зданиями		За Январь - Сентябрь 2025 г.	10 989 205	( )	5 571	(29 934)	10 964 842
За Январь - Сентябрь 2024 г.		7 502 968	( )	2 189	(3 088)	(1 332)	7 510 737
Земельные участки под зданиями		За Январь - Сентябрь 2025 г.	2 116	( )	-	-	13 708 554
Земельные участки под зданиями		За Январь - Сентябрь 2024 г.	9 408	( )	-	(7 039)	2 360
Земельные участки под зданиями		За Январь - Сентябрь 2025 г.	-	( )	(2 116)	-	-
Земельные участки под зданиями		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	( )	(1 830)	7 039	5 189
расходы будущих периодов		За Январь - Сентябрь 2024 г.	3	( )	(3)	-	-

**3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		На 31 декабря
		2025 г.	2024 г.	
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	5445	10 941 200	10 958 129	7 460 529
в том числе:				
прочие запасы и запасы (земельные участки под застройкой и строения под снос)				7 460 529

### 3.8. Дебиторская задолженность

Изменение основных заемных отсутствует в отчетном периоде.

#### 3.8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода		Изменения за период				На конец периода	
			по условиям договора		в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)		погашено		переслассифицировано	
			реквизиты по сомнительным долгам	проценты, штрафы иные начисления	на расходы	изменение резерва	реквизиты по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За Январь - Сентябрь 2025 г.	829 806	( )	703 486	4	5	6	8	10
	5521	За Январь - Сентябрь 2024 г.	14 526 231	( )	9 090 097	-	( )	( )	(661 181)	872 111
6 том числе:		За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 200	( )	2 300	-	( )	( )	(1 354 775)	12 311 555
поступлени		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	( )	1 127	-	( )	( )	(1 285)	2 215
сплаты выданные		За Январь - Сентябрь 2025 г.	491 264	( )	303 179	-	( )	( )	(476 511)	1 127
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	266 138	( )	177 462	-	( )	( )	(266 138)	318 392
задолженность по договорам долевого участия		За Январь - Сентябрь 2025 г.	-	( )	371 221	-	( )	( )	( )	177 462
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	14 260 093	( )	8 723 956	-	( )	( )	(1 026 655)	3 707
прочие		За Январь - Сентябрь 2025 г.	337 342	( )	26 786	-	( )	( )	(187 522)	11 945 414
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	( )	187 552	-	( )	( )	(187 522)	1 127
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	За Январь - Сентябрь 2025 г.	30 501 710	( )	16 563 069	-	(28 398 445)	( )	(661 181)	19 327 515
	5530	За Январь - Сентябрь 2024 г.	1 159 394	( )	4 825 669	-	(3 441 064)	( )	(1 132 772)	13 828 772
6 том числе:		За Январь - Сентябрь 2025 г.	901	( )	1 045	-	(1 607)	( )	(1 624)	1 624
поступлени		За Январь - Сентябрь 2024 г.	42	( )	1 924	-	(1 067)	( )	(1 285)	1 285
сплаты выданные		За Январь - Сентябрь 2025 г.	2 372 355	( )	2 556 213	-	(3 246 156)	( )	(476 051)	859
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	842 181	( )	4 775 879	-	(3 263 966)	( )	(266 138)	2 620 232
задолженность физлицам		За Январь - Сентябрь 2025 г.	28 124 146	( )	13 768 138	-	(25 064 570)	( )	(3 707)	16 724 007
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	( )	-	( )	( )	(11 038 635)	(11 038 635)	-
прочие		За Январь - Сентябрь 2025 г.	4 308	( )	257 673	-	(86 112)	( )	(187 552)	363 421
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	297 171	( )	47 866	-	(176 031)	( )	( )	169 006
Итого	5500	За Январь - Сентябрь 2025 г.	31 331 516	( )	17 266 555	-	(28 398 445)	( )	( )	20 199 626
	5520	За Январь - Сентябрь 2024 г.	15 665 625	( )	13 915 766	-	(3 441 064)	( )	( )	26 140 327

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (запасы выданые) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 2 138 463 тыс. руб.

#### 3.9. Денежные средства

##### 3.9.3. В пользу организаций открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец периода	В т.ч. выполнены обязательства	Раскрыты счета зерну	Остаток от на конец периода	Примечания (*)
Общая сумма:	5565	925 556		1 637 688	(2 444 063)	(46 638)	(346 957)	(14 016 204)	72 543	-
6 т.ч.				1 637 688	(2 444 063)	(46 638)	(346 957)	(14 016 204)	72 543	-

#### 3.9.4. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

Организации ведут деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскроу.

Информация о движении денежных средств на открытиях в пользу застройщика представлена ниже:

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета зерну	Остаток от на конец периода
Общая сумма:		22 853 125	8 213 734	(346 957)	(14 016 204)	16 704 098
6 т.ч.		22 853 125	8 213 734	(346 957)	(14 016 204)	16 704 098

по договорам долевого участия

## 3.11. Капитал

<b>3.11.1. Структура капитала</b>	<b>5610</b>
-----------------------------------	-------------

На 30.09.2025г. уставный капитал организации составляет: 500 тыс. руб. и принадлежит единственному участнику: ПАО "Группа ЛСР".

На 30.09.2025г. уставный капитал полностью оплачен.

## 3.11.2 Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Триложением к Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденному приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Уставный капитал	5611	500	500	500
Чистые активы	5612	145 433	178 038	174 346

## 3.12. Заемные средства

## 3.12.1. Заемные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заемные средства.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Поступление	Изменения за период	Возвращение	Итого	Остаток на конец периода
Всего заемных средств	5620	За Январь - Сентябрь 2025 г.	26 173 450	5 900 423	Курсовая разница (положительная "1", отрицательная "-4")	(13 198 422)	18 875 451	1 812
в т.ч.					-	(894 579)	22 114 975	-
Займы полученные	5621	За Январь - Сентябрь 2025 г.	14 441 067	8 568 487	(2 116 676 (	)	2 532 802	-
Кредиты полученные	5622	За Январь - Сентябрь 2024 г.	3 306 053	2 116 676 (	)	(894 579)	2 327 407	-
Задолженность, доступная по условиям договоров,	5624	За Январь - Сентябрь 2024 г.	2 863 830	3 561 56 (	(	(10 308 495)	16 340 837	-
в т.ч.				3 783 747 (	)	(894 579)	1 812	-
Займы, недополученные по различию с условиями договора займа		За Январь - Сентябрь 2024 г.	11 577 237	8 210 311 (	(	(5 900 422)	19 787 568	-
Кредиты, недополученные по различию с условиями кредитного договора		За Январь - Сентябрь 2024 г.	15 055 886	6 014 572 (	)	(8 568 485)	15 180 036	-
			21 548 268	-			19 124 362	-
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	7 878 947	2 889 927	(2 116 676)	8 652 198	-	8 652 198
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	3 071 170	6 144 579	(358 156)	8 837 593	-	8 837 593
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	7 186 939	3 124 645	(3 783 746)	6 527 838	-	6 527 838
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	18 477 098	-	(8 210 329)	10 266 769	-	10 266 769

## 3.12.4. Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Отнесенено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовая разница (положительная "1", отрицательная "-4")	Уплачено, в т.ч. зачетом	Остаток на конец периода
Проценты по займам	5630	За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 063 052	222	722 430	-	( )	1 785 704
Проценты по кредитам		За Январь - Сентябрь 2024 г.	628 786	-	273 520	-	( )	902 106
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 295 004	242	507 738	-	(1 039 997)	765 587
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	663 946	-	548 109	-	(78 912)	1 133 443
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	2 358 056	464	1 229 768	-	(1 039 997)	2 548 291
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	1 292 732	-	822 329	-	(78 912)	2 036 149

тыс. руб.

тыс. руб.

**3.15. Обязательства**

**3.15.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			
				поступило в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	приобретено, погашено иные начисления	отнесено к доходам	на конец периода
Долгосрочные обязательства - всего	5710	За Январь - Сентябрь 2023 г.	36 500 612	572 568	-	( - )	(28 832 539)
в том числе: средства долгосрочное/ средства по инвестициям	5720	За Январь - Сентябрь 2024 г.	20 168 838	8 723 956	-	( - )	(28 124 146)
погрд по инвестициям		За Январь - Сентябрь 2023 г.	28 124 146	371 222	-	( - )	(28 124 146)
Прочее		За Январь - Сентябрь 2024 г.	14 260 993	8 723 956	-	( - )	( - )
в т.ч. : обеспечительный пакет		За Январь - Сентябрь 2023 г.	4 367 024	-	( - )	( - )	(67 024)
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	1 952 538	-	( - )	( - )	(1 052 538)
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	4 009 442	201 346	-	( - )	(641 369)
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	3 956 207	-	( - )	( - )	(913 164)
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	-	284 965	-	( - )	( - )
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	-	( - )	( - )	( - )

**3.16. Доходы и расходы**

**3.16.1. Доходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	Код	Комментарий к изменению		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5801	2 787	2 391	396
<b>Итого</b>	<b>5800</b>	<b>2 787</b>	<b>2 391</b>	<b>396</b>

**3.16.2. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	Код	Комментарий к изменению		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение
Материальные затраты	5810	2 116	1 850	266
Стоимость реализованных товаров	5811	-	-	266
Амортизация	5840	-	29	(29)
Прочие затраты	5850	175	130	45
Итого по элементам	5860	2 364	2 009	355
Изменение остатков (прирост (+), уменьшение (-)):		-	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и пр.	5870	-	-	-
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5890</b>	<b>2 364</b>	<b>2 009</b>	<b>355</b>

**3.17. Прочие доходы и расходы**

Наименование показателя	Код	Комментарий к изменению		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение
Проценты к получению		-	197	197
Арендная плата к получению		-	-	-
Штрафы, пени, неустойки		-	52	52
Начисление резервов		-	680	680
По оплате банковских услуг		-	50	50
Убытки прошлых лет		-	1 736	1 736
Расходы по завершенным проектам		-	40 245	40 245
Налоги, госпошлины		-	150	150
Расходы по ведению судебных дел		-	580	580
Прочие расходы		-	657	657
<b>Итого</b>	<b>5897</b>	<b>43 943</b>	<b>8 848</b>	<b>8 848</b>

**3.15. Обязательства**

**3.15.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших в списанных в одном отчетном периоде)			
				поступило в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	приобретено, погашено иные начисления	отнесено к доходам	на конец периода
Долгосрочные обязательства - всего	5710	За Январь - Сентябрь 2023 г.	36 500 612	572 568	-	( - )	(28 832 539)
в том числе: средства долгосрочное/ средства по инвестициям	5720	За Январь - Сентябрь 2024 г.	20 168 838	8 723 956	-	( - )	(28 124 146)
средства по инвестициям		За Январь - Сентябрь 2023 г.	28 124 146	371 222	-	( - )	(28 124 146)
Итого		За Январь - Сентябрь 2024 г.	14 260 993	8 723 956	-	( - )	( - )
Прочее		За Январь - Сентябрь 2023 г.	4 367 024	-	( - )	( - )	(67 024)
в т.ч. : обеспечительный пакет		За Январь - Сентябрь 2024 г.	1 952 538	-	( - )	( - )	(1 052 538)
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	4 009 442	201 346	-	( - )	(641 369)
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	3 956 207	-	( - )	( - )	(913 164)
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	-	284 965	-	( - )	( - )
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	-	( - )	( - )	( - )

**3.16.1. Доходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	Код	Комментарий к изменению		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5801	2 787	2 391	396
<b>Итого</b>	<b>5800</b>	<b>2 787</b>	<b>2 391</b>	<b>396</b>

**3.16.2. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	Код	Комментарий к изменению		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение
Материальные затраты	5810	2 116	1 850	266
Стоимость реализованных товаров	5811	-	-	266
Амортизация	5840	-	29	(29)
Прочие затраты	5850	175	130	45
Итого по элементам	5860	2 364	2 009	355
Изменение остатков (прирост (+), уменьшение (-)):		-	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и пр.	5870	-	-	-
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5890</b>	<b>2 364</b>	<b>2 009</b>	<b>355</b>

**3.17. Прочие доходы и расходы**

Наименование показателя	Код	Комментарий к изменению		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение
Проценты к получению		-	197	197
Арендная плата к получению		-	-	-
Штрафы, пени, неустойки		-	52	52
Начисление резервов		-	680	680
По оплате банковских услуг		-	50	50
Убытки прошлых лет		-	1 736	1 736
Расходы по завершенным проектам		-	40 245	40 245
Налоги, госпошлины		-	150	150
Расходы по ведению судебных дел		-	580	580
Прочие расходы		-	657	657
<b>Итого</b>	<b>5897</b>	<b>43 943</b>	<b>8 848</b>	<b>8 848</b>

**3.17.1. Прочие расходы**

Наименование показателя	Код	Комментарий к изменению		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение
Проценты к получению		-	464	464
Штрафы, пени, неустойки		-	52	52
Начисление резервов		-	680	680
По оплате банковских услуг		-	50	50
Убытки прошлых лет		-	1 736	1 736
Расходы по завершенным проектам		-	40 245	40 245
Налоги, госпошлины		-	150	150
Расходы по ведению судебных дел		-	580	580
Прочие расходы		-	657	657
<b>Итого</b>	<b>5897</b>	<b>43 943</b>	<b>8 848</b>	<b>8 848</b>

**3.17.2. Прочие расходы**

**3.18. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2023 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату	тыс. руб.
Полученные - всего	5900	186 936	2 002		3 000 000
в том числе:					
полученные поручительства		182 450			3 000 000
полученные основные средства		-			
полученные материально-производственные запасы		4 486			
Выданные - всего	5910	18 712 055	21 259 930	13 971 674	
в том числе:				4 717 981	
выданные поручительства		4 716 346	4 717 932		
запог прочих активов (указать вид)		13 995 709	16 541 999	9 253 694	
6 т.ч.:		13 380 346	/3 380 346	6 092 039	
запог земельных участков под застройку		2 815	3 328	3 330	
запог недвижимости под здос		612 039	3 158 325	3 158 325	
запог земельных участков под строительство		510	-	-	

Земельные участки и недвижимость, переданные в запог ПАО "Сбербанк России" по договорам № 550B007RA-И от 19.09.2022 г., № 550B00KМ3-И от 30.10.2023 г., № 550G00KQK-И от 08.04.2025, № 550F018W5-001 от 24.04.2025, а также ООО УК "Реал Эстейт Кэпитал" по договорам от 24.12.2021 г. и 10.12.2024 г. переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности Организации.

## 5. Информация о связанных сторонах

### 5.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

**Таблица 5.1.1. Доля участия контролирующих лиц**

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			30.09.2025	
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая более 50% капитала компании		100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"		49,99%

**Таблица 5.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица**

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Займы выданные Договор: 01-ЛЗ/2022 от 06.10.22г.	ПАО "Группа ЛСР"	149 790	149 790
<b>ИТОГО:</b>		<b>149 790</b>	<b>149 790</b>

**Таблица 5.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц**

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные Договор: 07-ЛЗ/2019 от 20.11.19 г.	ПАО "Группа ЛСР"	-	30.06.2026	931 519
Договор: 04-ЛЗ/2023 от 07.06.23г.	ПАО "Группа ЛСР"	2 037 278	30.12.2026	1 463 324
Договор: 13-ЛЗ/2019 от 04.10.22г.	ПАО "Группа ЛСР"	495 524	30.12.2028	911 210
<b>ИТОГО:</b>		<b>2 532 802</b>		<b>3 306 053</b>

**Таблица 5.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц**

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	471 600	9
<b>ИТОГО:</b>		<b>471 600</b>	<b>9</b>
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	722 652	273 920
<b>ИТОГО:</b>		<b>722 652</b>	<b>273 920</b>

**Таблица 5.1.7. Кредиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	62 880	-	62 880	1
<b>ИТОГО:</b>		<b>62 880</b>	<b>-</b>	<b>62 880</b>	<b>1</b>
Проценты к уплате	ПАО "Группа ЛСР"	1 785 704	969 545	816 159	1 063 052
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 785 704</b>	<b>969 545</b>	<b>816 159</b>	<b>1 063 052</b>

**Таблица 5.1.8. Поручительства**

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	4 716 346	4 717 932
<b>ИТОГО:</b>		<b>4 716 346</b>	<b>4 717 932</b>

### 5.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Организация входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту, строительству зданий, оказанию услуг санаторно-курортной деятельности и бизнес-центров.

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в разделах 5.1. и 5.2.

**Таблица 5.3.1. Предприятия Группы ЛСР**

№	Связанная сторона	
1	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	
2	ООО "ЛСР"	
3	АО "А Плюс Эстейт"	
4	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	

**Таблица 5.3.5. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР**

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь	За Январь - Сентябрь
		2025 г. тыс. руб.	2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	11 964	9 781
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	239 313	266 589
	АО "А Плюс Эстейт"	-	238
	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	172	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>251 449</b>	<b>276 608</b>
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	8 476	5 906
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	35	-
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	-	250
	<b>ИТОГО:</b>	<b>8 511</b>	<b>6 156</b>

**Таблица 5.3.6. Дебиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025	Долгосрочная	Краткосрочная	31.12.2024
		тыс. руб.	часть (>365 дней)	часть (<365 дней)	тыс. руб.
Прочие доходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по компенсации затрат)	-	-	-	677
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	-	-	-	350
	<b>ИТОГО:</b>	-	-	-	<b>1 027</b>

**Таблица 5.3.7. Кредиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025	Долгосрочная	Краткосрочная	31.12.2024
		тыс. руб.	часть (>365 дней)	часть (<365 дней)	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	142 373	-	142 373	96 494
	ООО "ЛСР"	1 392	-	1 392	1 109
	<b>ИТОГО:</b>	<b>143 765</b>	-	<b>143 765</b>	<b>97 603</b>
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	128 545	-	127 403	129 138
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	-	-	-	250
	<b>ИТОГО:</b>	<b>128 545</b>	-	<b>127 403</b>	<b>129 388</b>

## 5.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организаций.

**Таблица 5.5. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу**

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	154
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>154</b>

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности № 66 от 20.12.2024г.,  
выдана ООО "Специализированный  
застройщик "ЛСР. Развитие"

Главный специалист отдела БиНУ  
направления "Девелопмент" ДУиО

27 октября 2025 г.

ЛСР. Развитие  
Специализированный застройщик  
25.02.2024  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Косарева Ю.Ю.  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.  
(расшифровка подписи)

(подпись)