

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 30 сентября 2025 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

КОДЫ
0710001
30 09 2025
41549382
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	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
	Итого по разделу I	1100	76 277	49 369	14 665
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
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	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	64 356 027	67 814 919	38 738 507
	БАЛАНС	1600	64 432 304	67 864 288	38 753 172

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
5610	III. КАПИТАЛ				
	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
	Итого по разделу III	1300	145 433	178 038	174 346
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
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
	Итого по разделу IV	1400	28 106 055	63 745 294	34 983 546
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
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	-	-
	Итого по разделу V	1500	36 180 816	3 940 956	3 595 280
	БАЛАНС	1700	64 432 304	67 864 288	38 753 172

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.

КОДЫ
0710004
30 09 2025
41549382
384

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

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

Развитие"

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
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110							-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	3120							-
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г после корректировки	3130	500	-	-	-	-	173 846	174 346
	За Январь - Сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	(63 548)	(63 548)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	x	x		x	x	-	-
	Дивиденды	3227	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 30 сентября 2024 г.	3250	500	-	-	-	-	110 298	110 798
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3200	500	-	-	-	-	177 538	178 038
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	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	(32 605)	(32 605)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3327	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


(подпись)
Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

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


(подпись)
Шергובהва В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БИЛУ направления "Девелопмент" ДУиО


(подпись)
Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

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)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	671	541
	Коммерческие расходы	2210	(248)	(159)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	423	382
	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)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(42 588)	(79 230)
	Налог на прибыль организаций	2410	10 036	15 682
	<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>
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(32 605)	(63 548)
	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.

(подпись)
(подпись)
(подпись)

Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

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

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

Форма по ОКУД	Коды
Дата (число, месяц, год)	0710005
	30 09 2025
по ОКПО	41549382
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	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)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	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 средств к другим лицам)	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 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 критериев:

- 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 инвентаризируемых 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 отдельный 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 отдельный 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 организации 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 – ПБУ 15/2008).

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 N 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 (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) 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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода		тыс. руб.
				затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)	
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами в т.ч.	5191	За январь - Сентябрь 2025 г.	639	-	-	639	-	
	5192	За январь - Сентябрь 2024 г.	-	639	-	639	-	
		За январь - Сентябрь 2025 г.	639	-	-	639	-	
		За январь - Сентябрь 2024 г.	-	639	-	639	-	
товарные знаки из них	5193	За январь - Сентябрь 2025 г.	639	-	-	639	-	
	5194	За январь - Сентябрь 2024 г.	-	639	-	639	-	

3.4. Налог на прибыль

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.		За Январь - Сентябрь 2024 г.		тыс. руб.
		Разницы	Активы/Обязательства	Разницы	Активы/Обязательства	
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	88 115	22 029	101 347	20 269	
Временные налогооблагаемые 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	На начало года			Изменения за период				На конец периода		тыс. руб.
			Фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	5400	За Январь - Сентябрь 2025 г.	36 469 983	(-)	8 937 750	(1 282 091)	-	-	-	44 125 642	(-)	
	5420	За Январь - Сентябрь 2024 г.	23 075 652	(5 424)	5 653 170	(31 603)	(77 913)	-	-	28 697 219	(83 337)	
в том числе:		За Январь - Сентябрь 2025 г.	283	-	3 355	(406)	-	-	-	1 427	(-)	
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	-	2 235	(423)	-	-	-	118	(-)	
сырья, материалы и другие аналогичные затраты в незавершенном производстве		За Январь - Сентябрь 2025 г.	25 478 374	-	8 928 823	(1 279 569)	-	-	-	19 450 702	(-)	
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	15 563 273	(5 424)	5 648 746	(26 239)	(77 913)	-	-	21 188 806	(83 337)	
земельные участки под застройку		За Январь - Сентябрь 2025 г.	10 989 205	-	5 571	-	-	-	-	10 954 842	(-)	
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	7 502 968	-	2 189	(3 088)	-	-	-	7 500 737	(-)	
готовая продукция и товары для перепродажи		За Январь - Сентябрь 2025 г.	2 116	-	-	-	-	-	-	13 708 670	(-)	
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	9 408	-	-	-	-	-	-	2 369	(-)	
товары отгруженные		За Январь - Сентябрь 2025 г.	-	-	-	(2 116)	-	-	-	2 116	(-)	
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	-	-	(1 850)	-	-	-	7 039	(-)	
расходы будущих периодов		За Январь - Сентябрь 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	1	(-)	
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	3	-	-	(3)	-	-	-	-	(-)	

3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		тыс. руб.
		10 941 200	10 958 129	10 958 129	7 460 529	7 460 529		
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	5445							
в том числе:								
прочие запасы и затраты (земельные участки под застройку и строения под снос)		10 941 200	10 958 129	10 958 129	7 460 529	7 460 529		

3.8. Дебиторская задолженность
Изменение оценочных значений отсутствует в отчетном периоде.

тыс. руб.

3.8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода		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				изменение резерва		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За Январь - Сентябрь 2025 г.	829 806	(-)	703 486	-	(-)	(-)	-	(661 181)	872 111	(-)		
	5521	За Январь - Сентябрь 2024 г.	14 526 231	(-)	9 090 097	-	(-)	(-)	-	(11 384 770)	12 311 555	(-)		
		в том числе:	1 200	(-)	2 300	-	(-)	(-)	-	(1 285)	2 215	(-)		
		покупатели	-	(-)	1 127	-	(-)	(-)	-	(-)	1 127	(-)		
		агенты выданные	491 264	(-)	303 179	-	(-)	(-)	-	(476 031)	318 392	(-)		
	За Январь - Сентябрь 2024 г.	266 138	(-)	177 462	-	(-)	(-)	-	(266 138)	177 462	(-)			
задолженность по договорам долевого участия		За Январь - Сентябрь 2025 г.	-	(-)	371 221	-	(-)	(-)	-	3 707	374 928	(-)		
	прочие	За Январь - Сентябрь 2024 г.	14 260 093	(-)	8 723 956	-	(-)	(-)	-	(11 036 635)	11 945 414	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	337 342	(-)	26 786	-	(-)	(-)	-	(187 532)	176 576	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	(-)	187 552	-	(-)	(-)	-	(-)	187 552	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	30 501 710	(-)	16 563 069	-	(28 398 445)	(-)	-	661 181	19 327 515	(-)		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5530	За Январь - Сентябрь 2024 г.	1 139 394	(-)	4 825 669	-	(3 441 064)	(-)	-	11 384 770	13 828 772	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	901	(-)	1 045	-	(1 607)	(-)	-	1 285	1 624	(-)		
	в том числе:	За Январь - Сентябрь 2024 г.	42	(-)	1 924	-	(1 067)	(-)	-	(-)	899	(-)		
		покупатели	2 372 355	(-)	2 536 213	-	(3 246 156)	(-)	-	476 051	2 138 463	(-)		
		агенты выданные	842 181	(-)	4 775 879	-	(3 263 966)	(-)	-	266 138	2 620 232	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	28 124 146	(-)	13 768 138	-	(25 064 570)	(-)	-	(3 707)	16 824 007	(-)		
задолженность должников		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	11 038 635	11 038 635	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	4 308	(-)	257 673	-	(86 112)	(-)	-	187 552	363 421	(-)		
	прочие	За Январь - Сентябрь 2024 г.	297 171	(-)	47 866	-	(176 031)	(-)	-	(-)	169 006	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	31 331 516	(-)	17 266 555	-	(28 398 445)	(-)	-	(-)	20 199 626	(-)		
	Итого	5500	За Январь - Сентябрь 2025 г.	15 665 625	(-)	13 915 766	-	(3 441 064)	(-)	-	(-)	26 140 327	(-)	
		5520	За Январь - Сентябрь 2024 г.											

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 2 138 463 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 318 392 тыс. руб.

3.9. Денежные средства
3.9.3. В пользу организации открыты аккредитивы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец периода	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:	5565	925 556	1 637 688	(2 444 063)	(46 638)	72 543	-	
в т.ч.		925 556	1 637 688	(2 444 063)	(46 638)	72 543	-	
по договорам долевого участия								

3.9.4. Движение средств должников на счетах эскроу

Организация ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскроу.

Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскроу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Остаток от на конец периода
Общая сумма:		22 853 525	8 213 734	(346 957)	(14 016 204)	16 704 098
в т.ч.		22 853 525	8 213 734	(346 957)	(14 016 204)	16 704 098
по договорам долевого участия						

3.11. Капитал

3.11.1. Структура капитала

Код	5610
-----	------

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 Приложением 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.	тыс. руб.
Уставный капитал	5611	500	500	500
Чистые активы	5612	145 433	178 038	174 346

3.12. Заёмные средства

3.12.1. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода		тыс. руб.
				Поступление	Курсовая разница (положительная "++", отрицательная - "--")	Возвращено	Итого	в т.ч. краткосрочные	
Всего заёмных средств	5620	За Январь - Сентябрь 2025 г.	26 173 450	5 900 423	-	(13 198 422)	18 875 451	1 812	18 873 639
в т.ч.		За Январь - Сентябрь 2024 г.	14 441 067	8 568 487	-	(894 579)	22 114 975	-	22 114 975
	5621	За Январь - Сентябрь 2025 г.	3 306 053	2 116 676	(-)	(2 889 927)	2 532 802	-	2 532 802
Займы полученные		За Январь - Сентябрь 2024 г.	2 863 830	358 156	(-)	(894 579)	2 327 407	-	2 327 407
Кредиты полученные	5622	За Январь - Сентябрь 2025 г.	22 867 397	3 783 747	(-)	(10 308 495)	16 342 649	1 812	16 340 837
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	11 577 237	8 210 331	(-)	(-)	19 787 568	-	19 787 568
Заёмные средства, доступные по условиям договоров, в т.ч.	5624	За Январь - Сентябрь 2025 г.	15 065 886	6 014 572	-	(5 900 422)	15 180 036	-	15 180 036
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	21 548 268	-	-	(8 568 485)	19 124 362	-	19 124 362
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		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)	8 857 593	-	8 857 593
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		За Январь - Сентябрь 2025 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	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "++", отрицательная - "--") в	Уплачено, в т.ч. зачётном	Остаток на конец периода	тыс. руб.
Проценты по займам	5630	За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 063 052	222	722 430	- (-)	- (-)	1 785 704	
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	628 786	-	273 920	- (-)	- (-)	902 706	
Проценты по кредитам		За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 295 004	242	507 338	- (-)	(1 039 997)	762 587	
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	663 946	-	548 409	- (-)	(78 912)	1 133 443	
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Сентябрь 2025 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	

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 и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода	
				поступило в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	списано				
						погашено	на доходы	переклассифицировано		
3.15.1. Наличие и движение оценочных обязательств)	Долгосрочные обязательства -	5710	За Январь - Сентябрь 2025		-	(-	-)	(28 832 539)	8 240 641
	исего	5720	За Январь - Сентябрь 2024	36 500 612	572 568	-	(-	-)	26 927 092
	в том числе:		За Январь - Сентябрь 2024	20 168 838	8 723 956	-	(-	-)	(1 965 702)
			За Январь - Сентябрь 2025	28 124 146	371 222	-	(-	-)	(28 124 146)
	средства долевого/		За Январь - Сентябрь 2024	14 260 093	8 723 956	-	(-	-)	(-
	средства инвесторов		За Январь - Сентябрь 2025	4 367 024	-	-	(-	-)	(67 024)
	перед поставщиками		За Январь - Сентябрь 2024	1 952 538	-	-	(-	-)	(1 052 538)
	прочие		За Январь - Сентябрь 2025	4 009 442	201 346	-	(-	-)	(641 369)
			За Январь - Сентябрь 2024	3 956 207	-	-	(-	-)	(913 164)
	в т.ч.:		За Январь - Сентябрь 2025	-	284 965	-	(-	-)	(-
обеспечительный платеж		За Январь - Сентябрь 2024	-	-	-	(-	-)	(-	

тыс. руб.

3.16. Доходы и расходы

3.16.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5801	2 787	2 391	396	За период с 01.01.2025 по 30.09.2025 вырос спрос населения на сделки по купле-продаже недвижимости в многоквартирных домах №1, 2, 3 ЖК "Нахабино", введенных в эксплуатацию в 2022 г.
Итого	5800	2 787	2 391	396	

3.16.2. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5810	73	73	73	
Стоимость реализованных товаров	5811	2 116	1 850	266	За период с 01.01.2025 по 30.09.2025 увеличилось количество помещений в ЖК "Нахабино", реализованных по договорам купли-продажи.
Амортизация	5840	-	29	(29)	
Прочие затраты	5850	175	130	45	
Итого по элементам	5860	2 364	2 009	355	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5870	-	-	-	
незавершенного производства, готовой продукции и др.	5880	-	-	-	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5890	2 364	2 009	355	

3.17. Прочие доходы и расходы

3.17.1. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	тыс. руб.
Проценты к получению	5892		197	26
Арендная плата к получению			-	153
Штрафы, пени, неустойки			680	1 570
Прибыль прошлых лет			-	182
Поступления по завершенным проектам			-	305
Излишки (недостачи), выявленные при инвентаризации			55	-
Итого	5896		932	2 236

3.17.2. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	тыс. руб.
Проценты к уплате	5895		464	-
Штрафы, пени, неустойки			52	1 891
Начисления резервов			-	77 913
По оплате банковских услуг			59	34
Убытки прошлых лет			1 736	858
Расходы по завершенным проектам			40 245	367
Налоги, госпошлины			150	209
Расходы по ведению судебных дел			580	544
Прочие расходы			657	32
Итого	5897		43 943	81 848

3.18. Обеспечения обязательств					тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату	
Полученные - всего	5900	186 936		3 000 000		
в том числе:						
полученные поручительства		182 450				
полученные основные средства		-		3 000 000		
полученные материально- производственные запасы		4 486	2 002			
Выданные - всего	5910	18 712 055	21 259 930	13 971 674		
в том числе:		4 716 346	4 717 932	4 717 981		
выданные поручительства						
залог прочих активов (указать вид)		13 995 709	16 541 999	9 253 694		
в т.ч.:		13 380 346	13 380 346	6 092 039		
залог земельных участков под застройку						
залог недвижимости под снос		2 815	3 328	3 330		
залог прав аренды		612 039	3 158 325	3 158 325		
залог объектов незавершенного строительства		510	-	-		

Земельные участки и недвижимость, переданные в залог ПАО "Сбербанк России" по договорам № 550B007PA-И от 19.09.2022 г., № 550B00KМЗ-И от 30.10.2023 г., № 550B0174L от 08.04.2025 , № 550B018W5-001 от 24.04.2025, а также ООО УК "Ред Эстейт Кэпитал" по договорам от 24.12.2021 г. и 10.12.2024 г. переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности Организации.

Земельные участки и недвижимость, переданные в залог ПАО "Сбербанк России" по договорам № 550B007РА-И от 19.09.2022 г., № 550B00КМЗ-И от 30.10.2023 г., № 550G00KQK-И от 30.10.2023 г., № 550B0174L 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, контролируемыми 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
	ИТОГО:	149 790	149 790

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"	-	-	-
	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
	ИТОГО:	2 532 802		3 306 053

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
	ИТОГО:	471 600	9
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	722 652	273 920
	ИТОГО:	722 652	273 920

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
	ИТОГО:	62 880	-	62 880	1
Проценты к уплате	ПАО "Группа ЛСР"	1 785 704	969 545	816 159	1 063 052
	ИТОГО:	1 785 704	969 545	816 159	1 063 052

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
	ИТОГО:	4 716 346	4 717 932

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, отраженной 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 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 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	-
	ИТОГО:	251 449	276 608
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
	ИТОГО:	8 511	6 156

Таблица 5.3.6. Дебиторская задолженность

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

Таблица 5.3.7. 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	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	142 373	-	142 373	96 494
	ООО "ЛСР"	1 392	-	1 392	1 109
	ИТОГО:	143 765	-	143 765	97 603
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
	ИТОГО:	128 545	-	127 403	129 388

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 организации.

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
	ВСЕГО:	154

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.


(подпись)


Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)


(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)


(подпись)

Ткаченко И.А
(расшифровка подписи)