

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
107140, Город Москва, пер 1-й Красносельский, д. 15, стр. 1

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

26473629
7708817280
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

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

Коды		
0710001		
30	09	2025
26473629		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	469 200
	в том числе:				
	Предоставленные займы		-	-	469 200
	Отложенные налоговые активы	1180	47 253	47 267	37 847
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	47 253	47 267	507 047
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	3 075 962	2 371 101	1 262 211
	в том числе:				
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		3 075 962	2 371 101	1 262 211
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	238 720	206 159	102 806
	в том числе:				
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		238 720	206 159	102 806

	Дебиторская задолженность	1230	310 710	426 075	401 595
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		75 197	252 490	330 419
	Сальдо по ЕНС		3	4	8
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		235 510	173 582	70 869
	Расходы будущих периодов		1	-	299
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	469 200	469 200	-
	в том числе:				
	Предоставленные краткосрочные займы		469 200	469 200	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19	631	6 996
	в том числе:				
	Расчетные счета		19	631	6 996
	Прочие оборотные активы	1260	-	72	216
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	72	216
	Итого по разделу II	1200	4 094 611	3 473 238	1 773 823
	БАЛАНС	1600	4 141 864	3 520 506	2 280 870

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	199 409	199 409	199 409
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	217 911	217 911	217 911
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(279 855)	(264 940)	(259 492)
	Итого по разделу III	1300	137 465	152 380	157 828
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	1 884 602
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		-	-	1 630 584
	Долгосрочные займы		-	-	254 018
	Отложенные налоговые обязательства	1420	44 034	44 034	35 287
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	44 034	44 034	1 919 888
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	3 875 830	3 291 504	158 741
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		2 388 709	2 381 827	-
	Краткосрочные займы		275 548	254 468	-
	Проценты по займам и кредитам		1 211 573	655 210	158 741
	Кредиторская задолженность	1520	84 428	32 480	44 319
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		52 785	807	12 674
	Расчеты по налогам и сборам		4	47	18
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		8	7	7
	Расчеты с персоналом по оплате труда		12	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		31 619	31 619	31 620
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	108	108	94
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 960 365	3 324 092	203 154
	БАЛАНС	1700	4 141 864	3 520 506	2 280 870

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



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

Коды		
0710003		
30	09	2025
26473629		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Использовано (израсходовано) средств - всего	6300	-	-
	Остаток средств на конец периода	6400	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
26473629		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(81 252)	(57 297)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(81 252)	(57 297)
	Прочие доходы	2340	66 551	54 873
	в том числе:			
	Проценты к получению		66 551	54 873
	Прочие расходы	2350	(186)	(534)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(42)	(29)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(14 887)	(2 958)
	Налог на прибыль организаций	2410	(28)	6
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(14)	(27)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(14)	33
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(14 915)	(2 952)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(14 915)	(2 952)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

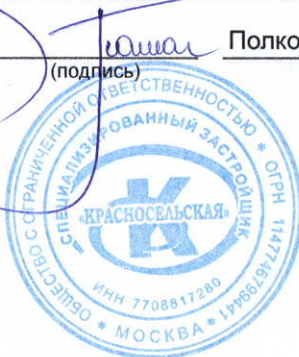
(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
26473629		
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	199 409	-	-	217 911	-	(259 492)	157 828
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	199 409	-	-	217 911	-	(259 492)	157 828

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(2 305)	(2 305)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	199 409	-	-	217 911	-	(261 797)	155 523
	На 31 декабря 2024 г.	3200	199 409	-	-	217 911	-	(264 940)	152 380
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	199 409	-	-	217 911	-	(264 940)	152 380

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 9 месяцев 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(14 915)	(14 915)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	199 409	-	-	217 911	-	(279 855)	137 465

Генеральный директор _____ Полковниченко Ольга Сергеевна
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
26473629		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	788	762
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	788	762
	Платежи - всего	4120	(30 901)	(673 050)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(23 656)	(577 483)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(208)	(209)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(5 470)	(4 139)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(1 567)	(91 219)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(30 113)	(672 288)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	27 962	668 131
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(612)	(4 157)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	631	6 996
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	19	2 839
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»**

Пояснения

**к промежуточной бухгалтерской
отчетности**

за 9 месяцев 2025 года

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ.....	2
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	4
4. РАЗДЕЛ I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	4
5. РАЗДЕЛ II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	5
6. РАЗДЕЛ III. КАПИТАЛ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	7
7. РАЗДЕЛ IV и РАЗДЕЛ V: ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	7
8. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....	8
9. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
10. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ.....	8
12 ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9

1. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Красносельская» (именуемое в дальнейшем по тексту Общество) зарегистрировано 15 июля 2014 года. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 17.04.2014г. (серия 77 №017399151), основной государственный регистрационный номер: 11477467441, ИНН 7708817280.

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 107140, Москва г., 1-й Красносельский переулок, дом 15, строение 1

Идентификационный статистический код Общества ОКПО - 26473629

Код организационно-правовой формы (ОКОПФ) – 12300

Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 71.12.2

Идентификационный налоговый номер (ИНН) - 7708817280

Код причины постановки на учет (КПП) - 770801001

Единоличным исполнительным органом Общества является Директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор с 14.07.2021 по настоящее время.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Среднесписочная численность сотрудников Общества за период с 01.01.2025г. по 30.09.2025г. составляет 1 человек.

Основной целью Общества является получение прибыли от предпринимательской деятельности. В соответствии с Уставом Общество в 2025 г осуществляло единственный вид деятельности: деятельность Заказчика-застройщика в рамках 214-ФЗ от 30.12.20041 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации».

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает

гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законодательством.

Участниками Общества является:

Состав участников	Резидент/нерезидент РФ	Доля в руб.	Доля в %
ООО «ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ»	Резидент	199 408 801,04	100

2. Основные принципы учетной политики

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствуется нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", а также приказом «Об Учетной политике №1 от 30.12.2020г с 2022 года» с изменениями и дополнениями.

Общество ведет бухгалтерский учет и формирует бухгалтерскую отчетность исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с законодательством РФ. Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности несет Генеральный директор.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется на основе натуральных измерителей в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения.

Учетная политика Общества выработана на основании требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полнота, достоверность, своевременность, осмотрительность, приоритет экономического содержания над юридической формой, непротиворечивость, рациональность.

Учетная политика основывается на следующих допущениях: допущение имущественной обособленности, допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности и допущения последовательности применения учетной политики.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя.

Уровень существенности для раскрытия его в отчетности устанавливается в размере 5% от соответствующей статьи отчетности. В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской отчетности Общества обособленно.

3. Основные принципы подготовки промежуточной бухгалтерской отчетности

Настоящая сокращенная промежуточная бухгалтерская отчетность является неаудированной и не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой бухгалтерской отчетности.

Общество исключило раскрытие информации, которая в значительной мере повторяет информацию, содержащуюся в проаудированной бухгалтерской отчетности за 2024 год, включая данные не изменившиеся существенно в своем составе.

Руководство полагает, что раскрытия данных, содержащихся в настоящей сокращенной промежуточной отчетности, достаточно для того, чтобы сделать предоставленную информацию не вводящей в заблуждение при рассмотрении настоящей промежуточной отчетности в совокупности с годовой проаудированной отчетностью за 2024 год.

4. Раздел I. Внеоборотные активы Бухгалтерского баланса

Общество применяет:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержден приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н;
- ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный Приказом МФ РФ от 30.05.2022 №86н;
- Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н.
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н.

Общество не имеет объектов капитальных вложений, соответствующих критериям ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Не признаются капвложениями затраты (выполненные работы, оказанные услуги) по приобретению, созданию, улучшению, ОС, предназначенных для продажи.

Если арендные платежи установлены в переменной сумме, но их размер не привязан к рыночным показателям (платежи от выручки арендатора и т.п.), то такие платежи не признаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости ППА и обязательства по аренде, а включаются в текущие расходы или в стоимость других активов (пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «b» п. 38 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

В связи с тем, что сумма арендной платы по договору аренды земли с Департаментом городского имущества г. Москвы подлежит ежегодному изменению, т.е. относится к переменным платежам, то ППА по ним не рассчитываются и такие расходы включаются в стоимость незавершенного строительства (Информация Комитета по стандартизации и методологии учета и отчетности СРО ААС «Вопросы и ответы по ФСБУ 25/2018» Вопрос А.5).

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: по договорам аренды земельных участков, в которых расчет арендных платежей зависит от кадастровой стоимости (переменной величина) либо от других индексов, которые ежегодно пересматриваются (МСФО (IFRS) 16 «Аренда»). По таким договорам все платежи считаются переменными и отражаются по мере начисления.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве ППА и обязательства по аренде на условиях п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Если Общество принимает решение не признавать ППА и обязательство по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора аренды (п. 11 ФСБУ 25/2018).

По данному разделу произошли изменения исключительно в составе отложенных налоговых активов на сумму не превышающую существенность.

5. Раздел II. Оборотные активы Бухгалтерского баланса

В ходе своей обычной деятельности Общество осуществляет финансирование строительства объектов недвижимости.

Финансирование осуществляется по прямым договорам с контрагентами и путем авансирования технического заказчика.

В связи со спецификой деятельности застройщика Общество учитывает в составе запасов следующие виды активов:

- затраты, понесенные Обществом на производство продукции, в том числе объектов недвижимости, не прошедшей всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от реализации;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности Общества, в т.ч. объекты недвижимости, без регистрации права собственности на Общество);
- товары, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, в т.ч. объекты недвижимости, зарегистрированные в качестве собственности на Общество.

Общество учитывает в составе запасов управленческие расходы, непосредственно связанные с приобретением (созданием) запасов, включая создание (строительство) объектов недвижимости, связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

Для целей учета инвестиционным активом Общество считает объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Указанный подход применяется в отношении объектов недвижимости, строительство которых осуществляет застройщик с целью их дальнейшей реализации по договорам инвестирования (соинвестирования), договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи.

Такие инвестиционные активы учитываются Обществом в составе запасов в бухгалтерской отчетности.

Проценты по кредитам и займам, которые были привлечены для целей приобретения (создания) объектов незавершенного производства (инвестиционного строительства) включаются в себестоимость инвестиционного актива в соответствии с пп. д) п.11 ФСБУ 5/2019.

Поступление капитальных затрат по прямым договорам Общество отражает на счете 08.33.1 «Незавершенное строительство» по мере получения первичных документов. Сальдо по счету 08.33.1 и 20.01 на конец отчетного периода отражается в составе статьи Запасы по статье 1210 бухгалтерской отчетности.

НДС, поступивший по затратам, связанным со строительством, отражается по статье 1220 бухгалтерской отчетности.

Структура и изменение стр. 1210 Запасы:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 9 месяцев 2025 г.	2 371 101	-	704 861	-	-	-	-	X	X	3 075 962	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 262 211	-	885 620	-	-	-	-	X	X	2 128 031	-
в том числе: Незавершенное производство	За 9 месяцев 2025 г.	2 371 101	-	704 861	-	-	-	-	-	-	3 075 962	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 262 211	-	885 620	-	-	-	-	-	-	2 128 031	-

Изменение показателей стр.1230 Дебиторская задолженность:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 9 месяцев 2025 г.	426 075	-	72 206	-	(187 571)	-	-	-	310 710	-
	За 9 месяцев 2024 г.	401 595	-	299 417	-	(277 615)	-	-	-	423 397	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2025 г.	252 490	-	1 901	-	(179 195)	-	-	-	75 197	-
	За 9 месяцев 2024 г.	330 419	-	218 799	-	(277 313)	-	-	-	271 905	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2025 г.	37 740	-	3 741	-	-	-	-	-	41 481	-
	За 9 месяцев 2024 г.	19 343	-	18 843	-	-	-	-	-	38 186	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 9 месяцев 2025 г.	135 841	-	66 563	-	(8 375)	-	-	-	194 028	-
	За 9 месяцев 2024 г.	51 526	-	61 775	-	-	-	-	-	113 301	-
Расчеты по ЕИС	За 9 месяцев 2025 г.	4	-	-	-	(1)	-	-	-	3	-
	За 9 месяцев 2024 г.	8	-	-	-	(3)	-	-	-	4	-
Расходы будущих периодов	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
	За 9 месяцев 2024 г.	299	-	-	-	(299)	-	-	-	-	-
Итого	За 9 месяцев 2025 г.	426 075	-	72 206	-	(187 571)	-	-	X	310 710	-
	За 9 месяцев 2024 г.	401 595	-	299 417	-	(277 615)	-	-	X	423 397	-

Краткосрочные финансовые вложения отражены по строке 1240 Бухгалтерского баланса. В сравнительном периоде за 9 месяцев 2024 года финансовые вложения относились к категории долгосрочных.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (исключая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	469 200	-	-	-	-	-	-	-	469 200	-
в том числе: Выданные займы	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	469 200	-	-	-	-	-	-	-	469 200	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 9 месяцев 2025 г.	469 200	-	-	-	-	-	-	-	469 200	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 9 месяцев 2025 г.	469 200	-	-	-	-	-	-	-	469 200	-
	За 9 месяцев 2024 г.	469 200	-	-	-	-	-	-	-	469 200	-

6. Раздел III. Капитал Бухгалтерского баланса

Изменение в размере 14 915 тыс. руб. произошло за счет увеличения непокрытого убытка

7. Раздел IV и Раздел V: Долгосрочные и Краткосрочные обязательства Бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 884 602	668 131	-	(164 980)	-	-	2 387 752
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 630 584	668 131	-	-	-	-	2 298 714
Долгосрочные займы	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	254 018	-	-	(164 980)	-	-	89 038
Краткосрочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2025 г.	3 323 984	636 917	-	(643)	-	-	3 960 258
	За 9 месяцев 2024 г.	203 060	509 372	202	(28 416)	-	-	684 217
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2025 г.	807	52 576	-	(598)	-	-	52 785
	За 9 месяцев 2024 г.	12 674	1 562	-	(12 674)	-	-	1 562
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 9 месяцев 2025 г.	31 619	-	-	-	-	-	31 619
	За 9 месяцев 2024 г.	31 620	(202)	202	(1)	-	-	31 619

Краткосрочные кредиты	За 9 месяцев 2025 г.	2 381 627	6 682	-	-	-	-	2 388 709
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 9 месяцев 2025 г.	254 468	21 080	-	-	-	-	275 548
	За 9 месяцев 2024 г.	-	164 980	-	-	-	-	164 980
Проценты по займам и кредитам	За 9 месяцев 2025 г.	655 210	556 363	-	-	-	-	1 211 573
	За 9 месяцев 2024 г.	158 741	343 024	-	(15 732)	-	-	486 032
Расчеты по налогам и сборам	За 9 месяцев 2025 г.	47	2	-	(45)	-	-	4
	За 9 месяцев 2024 г.	18	1	-	(9)	-	-	10
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 9 месяцев 2025 г.	7	1	-	-	-	-	8
	За 9 месяцев 2024 г.	7	-	-	-	-	-	7
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 9 месяцев 2025 г.	-	12	-	-	-	-	12
	За 9 месяцев 2024 г.	-	7	-	-	-	-	7
Итого	За 9 месяцев 2025 г.	3 323 984	636 917	-	(643)	-	X	3 960 258
	За 9 месяцев 2024 г.	2 087 662	1 177 503	202	(193 396)	-	X	3 071 969

8. Отчет о финансовых результатах

Наиболее существенные изменения за 9 месяцев 2025 по сравнению с сопоставимым периодом 9 месяцев 2024 года произошли по стр.2320 Проценты к получению (с 54 873 тыс.руб. увеличилась до 66 551 тыс. руб., т.е. на 11 678 тыс.руб. и по стр. 2330 Проценты к уплате (57 297 тыс.руб. увеличилось до 81 252 тыс.руб., т.е. на 23 955 тыс.руб.)

Рост расходный процентов обгоняет рост доходных процентов, т.к. он связан с ключевой ставкой ЦБ, которая в текущем периоде была выше сопоставимого периода.

По итогам 9 месяцев 2025 года Общество получило бухгалтерский убыток в размере 14 915 тыс. руб.

Существенных рисков, которые могли бы повлиять на деятельность Общества в 2025 г. не выявлено.

9. Информация по прекращаемой деятельности

Обществом не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

10. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности за 9 месяцев 2025 году отсутствовали.

12 Допущение непрерывности деятельности

Промежуточная Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

После окончания строительства и передачи помещений дольщикам у Общества будет получена прибыль, которая покрывает убытки Общества за предыдущие годы.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор

Полковниченко О.С.

«27» октября 2025 г.

