

**Бухгалтерская отчетность**  
**за январь - март 2025 г.**

|                                                                                                                                                                                             |          |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                    |          |            |
| Организация: «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»                                                                                                                          | по ОКПО  | 43175554   |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                                                                                                                   | ИНН      | 9705141021 |
| Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью                                                                                                                      | по ОКОПФ | 12300      |
| Форма собственности Частная собственность                                                                                                                                                   | по ОКФС  | 16         |
| Адрес в пределах места нахождения<br>125284, Москва г, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35,<br>строение 1, этаж 5, помещение I, комната 139 |          |            |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

|                                                                        |      |  |
|------------------------------------------------------------------------|------|--|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации      | ИНН  |  |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации | ОГРН |  |

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

**Бухгалтерский баланс**  
**на 31 марта 2025 г.**

|                                                                    |                                   |              |    |      |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----|------|
| Общество с ограниченной ответственностью                           |                                   |              |    |      |
| Организация: «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» | Форма по ОКУД                     | Коды 0710001 |    |      |
| Единица измерения тыс. руб.                                        | Отчетная дата (число, месяц, год) | 31           | 03 | 2025 |
|                                                                    | по ОКПО                           | 43175554     |    |      |
|                                                                    | по ОКЕИ                           | 384          |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                              | Код  | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                                                                                         |      |                     |                       |                       |
|           | <b>I. Внеоборотные активы</b>                                                                                        |      |                     |                       |                       |
|           | Гудвил                                                                                                               | 1105 | -                   | -                     | -                     |
| 3.        | Нематериальные активы                                                                                                | 1110 | 65                  | 83                    | 157                   |
|           | в том числе:                                                                                                         |      |                     |                       |                       |
|           | Нематериальные активы в организации                                                                                  | 1111 | 65                  | 83                    | 157                   |
|           | Нематериальные поисковые активы                                                                                      | 1130 | -                   | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                                                                                        | 1140 | -                   | -                     | -                     |
| 4.        | Основные средства                                                                                                    | 1150 | 1 800               | 2 222                 | 3 446                 |
|           | в том числе:                                                                                                         |      |                     |                       |                       |
|           | Основные средства, пригодные к использованию                                                                         | 1151 | 1 473               | 1 848                 | 2 885                 |
|           | Права пользования активами                                                                                           | 1152 | 327                 | 374                   | 561                   |
|           | Инвестиционная недвижимость                                                                                          | 1160 | -                   | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения                                                                                                  | 1170 | -                   | -                     | -                     |
|           | Отложенные налоговые активы                                                                                          | 1180 | 128 322             | 106 238               | 45 519                |
| 6.        | Прочие внеоборотные активы                                                                                           | 1190 | 133                 | 137                   | 74                    |
|           | Итого по разделу I                                                                                                   | 1100 | 130 320             | 108 680               | 49 196                |
|           | <b>II. Оборотные активы</b>                                                                                          |      |                     |                       |                       |
| 5.        | Запасы                                                                                                               | 1210 | 3 878 853           | 3 423 741             | 1 687 498             |
|           | в том числе:                                                                                                         |      |                     |                       |                       |
|           | Объекты недвижимости, предназначенные для продажи со сроком реализации после 12 месяцев отчетной даты, в том числе : | 1211 | -                   | -                     | 1 643 302             |

|    |                                                                                                                                |       |           |           |           |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
|    | земельный участок                                                                                                              | 12111 | -         | -         | 600 022   |
|    | незавершенное строительство                                                                                                    | 12112 | -         | -         | 1 042 867 |
|    | права пользования активом                                                                                                      | 12113 | -         | -         | 413       |
|    | Затраты в незавершенном производстве                                                                                           | 1212  | -         | -         | 44 196    |
|    | Объекты недвижимости, предназначенные для продажи со сроком реализации в течении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе : | 1213  | 3 817 712 | 3 370 394 | -         |
|    | земельный участок                                                                                                              | 12131 | 600 022   | 600 022   | -         |
|    | незавершенное строительство                                                                                                    | 12132 | 3 217 690 | 2 770 372 | -         |
|    | Затраты в незавершенном производстве                                                                                           | 1214  | 61 141    | 53 347    | -         |
|    | Долгосрочные активы к продаже                                                                                                  | 1215  | -         | -         | -         |
|    | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                                                                      | 1220  | 501 074   | 419 274   | 165 671   |
| 7. | Дебиторская задолженность                                                                                                      | 1230  | 4 069 116 | 3 594 916 | 1 721 141 |
|    | в том числе:                                                                                                                   |       |           |           |           |
|    | Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются болле чем 12 месяцев после отчетной даты, в том числе :                | 1231  | -         | -         | 16 198    |
|    | не предъявленная к оплате начисленная выручка                                                                                  | 12311 | -         | -         | 16 198    |
|    | Дебиторская задолженность,платежи по которойожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе :                  | 1235  | 4 069 116 | 3 594 916 | 1 704 943 |
|    | не предъявленная к оплате начисленная выручка                                                                                  | 12351 | 53 875    | 40 702    | -         |
|    | расчеты с бюджетом по налогам и сборам                                                                                         | 12352 | 118       | 157       | 79        |
|    | авансы выданные                                                                                                                | 12353 | 376 828   | 375 867   | 124 934   |
|    | расчеты с участниками по договорам долевого участия в строительстве                                                            | 12354 | 3 629 788 | 3 173 234 | 1 579 114 |
|    | расчеты с разными дебиторами                                                                                                   | 12355 | 8 507     | 4 956     | 816       |
|    | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                                                                     | 1240  | -         | -         | -         |
| 8. | Денежные средства и денежные эквиваленты                                                                                       | 1250  | 19 567    | 19 562    | 22 321    |
|    | в том числе:                                                                                                                   |       |           |           |           |
|    | Депозитные счета                                                                                                               | 1251  | 19 500    | 19 500    | 22 250    |
|    | Расчетные счета                                                                                                                | 1252  | 67        | 62        | 71        |
|    | Прочие оборотные активы                                                                                                        | 1260  | 263       | -         | 10        |
|    | Итого по разделу II                                                                                                            | 1200  | 8 468 873 | 7 457 493 | 3 596 641 |
|    | <b>БАЛАНС</b>                                                                                                                  | 1600  | 8 599 193 | 7 566 173 | 3 645 837 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | На 31 марта<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                                       |      |                        |                          |                          |
|           | <b>III. Капитал</b>                                                                 |      |                        |                          |                          |
|           | Уставный капитал                                                                    | 1310 | 600 611                | 600 611                  | 600 611                  |
|           | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | -                      | -                        | -                        |
|           | Накопленная дооценка внеоборотных активов                                           | 1340 | -                      | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без накопленной дооценки)                                       | 1350 | -                      | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                                   | 1360 | -                      | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                                        | 1370 | (402 789)              | (376 713)                | (224 298)                |
|           | Итого по разделу III                                                                | 1300 | 197 822                | 223 898                  | 376 313                  |
|           | <b>IV. Долгосрочные обязательства</b>                                               |      |                        |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1410 | -                      | -                        | 1 597 682                |
|           | в том числе:                                                                        |      |                        |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты                                                                | 1411 | -                      | -                        | 1 355 138                |
|           | Долгосрочные займы                                                                  | 1412 | -                      | -                        | 242 544                  |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                                  | 1420 | -                      | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1430 | -                      | -                        | -                        |
| 10.       | Прочие долгосрочные обязательства                                                   | 1450 | 184                    | 239                      | 1 579 563                |
|           | в том числе:                                                                        |      |                        |                          |                          |
|           | Долгосрочные обязательства по аренде                                                | 1451 | 184                    | 239                      | 449                      |
|           | Расчеты по договорам долевого участия в строительстве                               | 1452 | -                      | -                        | 1 579 114                |
|           | Итого по разделу IV                                                                 | 1400 | 184                    | 239                      | 3 177 245                |
|           | <b>V. Краткосрочные обязательства</b>                                               |      |                        |                          |                          |
| 9.        | Заемные средства                                                                    | 1510 | 4 565 073              | 3 988 648                | -                        |
|           | в том числе:                                                                        |      |                        |                          |                          |
|           | Краткосрочные кредиты                                                               | 1511 | 3 054 873              | 2 788 877                | -                        |
|           | Краткосрочные займы                                                                 | 1512 | 1 510 200              | 1 199 771                | -                        |
| 10.       | Кредиторская задолженность                                                          | 1520 | 3 835 900              | 3 353 178                | 91 616                   |
|           | в том числе:                                                                        |      |                        |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                               | 1521 | 202 836                | 176 677                  | 90 542                   |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                                         | 1522 | 277                    | 215                      | 1 071                    |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда                                                | 1523 | 8                      | -                        | -                        |
|           | Расчеты по договорам долевого участия в строительстве                               | 1524 | 3 629 788              | 3 173 234                | -                        |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                          | 1525 | 2 991                  | 3 052                    | 3                        |
|           | Доходы будущих периодов                                                             | 1530 | -                      | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1540 | -                      | -                        | -                        |
| 10.       | Прочие краткосрочные обязательства                                                  | 1550 | 214                    | 210                      | 663                      |
|           | в том числе:                                                                        |      |                        |                          |                          |
|           | Краткосрочные обязательства по аренде                                               | 1551 | 214                    | 210                      | 663                      |
|           | Итого по разделу V                                                                  | 1500 | 8 401 187              | 7 342 036                | 92 279                   |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                                       | 1700 | 8 599 193              | 7 566 173                | 3 645 837                |

Генеральный директор  
(наименование должности)

Леонов Вячеслав Владимирович  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер  
(наименование должности)

Козлова Елена Юрьевна  
(расшифровка подписи)

25 апреля 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация: «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»  
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО  
по ОКЕИ

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710002  |    |      |
| 31       | 03 | 2025 |
| 43175554 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                     | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 12.1      | Выручка                                                                                                     | 2110 | 13 173                      | 3 255                       |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Доходы Застройщика                                                                                          | 2111 | 13 173                      | 3 255                       |
| 12.2      | Себестоимость продаж                                                                                        | 2120 | (13 173)                    | (3 255)                     |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Доходы Застройщика                                                                                          | 2121 | (13 173)                    | (3 255)                     |
|           | Валовая прибыль (убыток)                                                                                    | 2100 | -                           | -                           |
| 12.4      | Коммерческие расходы                                                                                        | 2210 | (43 356)                    | (27 213)                    |
|           | Управленческие расходы                                                                                      | 2220 | -                           | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                                                                                  | 2200 | (43 356)                    | (27 213)                    |
|           | Доходы от участия в других организациях                                                                     | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                                                                                        | 2320 | 1 009                       | 885                         |
|           | Проценты к уплате                                                                                           | 2330 | (2 921)                     | (1 018)                     |
|           | Прочие доходы                                                                                               | 2340 | -                           | 565                         |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Прибыль прошлых лет                                                                                         | 2341 | -                           | 565                         |
|           | Прочие расходы                                                                                              | 2350 | (2 893)                     | (21)                        |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Процентный расход по арендным платежам                                                                      | 2351 | (15)                        | -                           |
|           | Расходы по банковскому обслуживанию                                                                         | 2352 | (13)                        | (14)                        |
|           | Налоги в составе расходов                                                                                   | 2353 | (111)                       | (6)                         |
|           | Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг                                           | 2354 | (302)                       | -                           |
|           | Штрафы, пени, неустойки                                                                                     | 2355 | (10)                        | (1)                         |
|           | Убыток прошлых лет                                                                                          | 2356 | (2 442)                     | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения                                          | 2300 | (48 161)                    | (26 802)                    |
| 13.       | Налог на прибыль организаций                                                                                | 2410 | 22 085                      | 4 483                       |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль организаций                                                                        | 2411 | -                           | -                           |
|           | отложенный налог на прибыль организаций                                                                     | 2412 | 22 085                      | 4 483                       |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) | 2420 | -                           | -                           |
|           | Прочее                                                                                                      | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                                                     | 2400 | (26 076)                    | (22 319)                    |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                            | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>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 | (26 076)                    | (22 319)                    |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                       | 2900 |                             |                             |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                  | 2910 |                             |                             |

Генеральный директор

(наименование должности)

Леонов Вячеслав Владимирович

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(наименование должности)

Козлова Елена Юрьевна

(расшифровка подписи)

25 апреля 2025 г.



**Отчет об изменении капитала**  
**за январь - март 2025 г.**

Форма по ОКУД

Отчетная дата  
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация: «Специализированный застройщик «Гало-Космодаминская»  
Единица измерения тыс. руб.

|          |    |      |
|----------|----|------|
| Коды     |    |      |
| 0710004  |    |      |
| 31       | 03 | 2025 |
| 43175554 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                   | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|-----------|-------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------|
|           | На 31 декабря 2023 г.                     | 3100 | 600 611          | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (224 298)                                    | 376 313 |
|           | Корректировка в связи с:                  |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |         |
|           | изменением учетной политики               | 3110 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | исправлением ошибок                       | 3120 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | На 31 декабря 2023 г. после корректировки | 3130 | 600 611          | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (224 298)                                    | 376 313 |

| 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    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|----------|
|           | <b>За январь - март 2024 г.</b>                                                      |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |          |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3211 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (22 319)                                     | (22 319) |
|           | 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 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -        |
|           | <b>На 31 марта 2024 г.</b>                                                           | 3250 | 600 611          | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (246 617)                                    | 353 994  |
|           | <b>На 31 декабря 2024 г.</b>                                                         | 3200 | 600 611          | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (376 713)                                    | 223 898  |
|           | Корректировка в связи с:                                                             |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |          |
|           | изменением учетной политики                                                          | 3210 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -        |
|           | исправлением ошибок                                                                  | 3220 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -        |
|           | <b>На 31 декабря 2024 г. после корректировки</b>                                     | 3230 | 600 611          | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (376 713)                                    | 223 898  |

| 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          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|----------------|
|           | <b>За январь - март 2025 г.</b>                                                      |             |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |                |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3311        | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (26 076)                                     | (26 076)       |
|           | 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        | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -              |
|           | <b>На 31 марта 2025 г.</b>                                                           | <b>3300</b> | <b>600 611</b>   |                                                                                     |                                           |                                               |                   | <b>(402 789)</b>                             | <b>197 822</b> |

Генеральный директор  
(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
Леонов Вячеслав Владимирович  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер  
(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
Козлова Елена Юрьевна  
(расшифровка подписи)

25 апреля 2025 г.



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

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

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710005  |    |      |
| 31       | 03 | 2025 |
| 43175554 |    |      |
| 384      |    |      |

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация: «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»  
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО  
по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                          |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                 | 4110 | 1 024                       | 885                         |
|           | 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 | -                           | -                           |
|           | проценты по депозитам                                                               | 4115 | 1 024                       | 885                         |
|           | прочие поступления                                                                  | 4116 | -                           | -                           |
|           | Платежи - всего                                                                     | 4120 | (543 465)                   | (572 026)                   |
|           | в том числе:                                                                        |      |                             |                             |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (450 988)                   | (337 069)                   |
|           | в связи с оплатой труда работников                                                  | 4122 | (44)                        | (21)                        |
|           | процентов по долговым обязательствам                                                | 4123 | (1)                         | -                           |
|           | налога на прибыль организаций                                                       | 4124 | -                           | -                           |
|           | платежи в бюджет по налогам и сборам                                                | 4125 | (162)                       | (1 077)                     |
|           | НДС в составе платежей                                                              | 4126 | (89 198)                    | (65 863)                    |
|           | штрафы, пени, неустойки                                                             | 4127 | (9)                         | (1)                         |
|           | прочие платежи                                                                      | 4129 | (3 063)                     | (167 995)                   |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>                                  | 4100 | (542 441)                   | (571 141)                   |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                             | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                   |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                                                                 | 4210 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
|           | от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)                                                                         | 4211 | -                           | -                           |
|           | от продажи акций других организаций (долей участия)                                                                                 | 4212 | -                           | -                           |
|           | от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | -                           | -                           |
|           | дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | -                           | -                           |
|           | прочие поступления                                                                                                                  | 4219 | -                           | -                           |
|           | Платежи - всего                                                                                                                     | 4220 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
|           | в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                           | -                           |
|           | в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)                                                                    | 4222 | -                           | -                           |
|           | в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | -                           | -                           |
|           | процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                 | 4224 | -                           | -                           |
|           | прочие платежи                                                                                                                      | 4229 | -                           | -                           |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>                                                                           | 4200 | -                           | -                           |
|           | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                                       |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                                                                 | 4310 | 802 309                     | 693 625                     |
|           | в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
|           | получение кредитов и займов                                                                                                         | 4311 | 802 309                     | 693 625                     |
|           | денежных вкладов собственников (участников)                                                                                         | 4312 | -                           | -                           |
|           | от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                                          | 4313 | -                           | -                           |
|           | от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг                                                                       | 4314 | -                           | -                           |
|           | прочие поступления                                                                                                                  | 4319 | -                           | -                           |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                         | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Платежи - всего                                                                                                                                 | 4320 | (259 863)                   | (121 967)                   |
|           | в том числе:<br>собственникам (участникам) в связи с выкупом у них<br>акций (долей участия) организации или их выходом<br>из состава участников | 4321 | -                           | -                           |
|           | на уплату дивидендов и иных платежей по<br>распределению прибыли в пользу собственников<br>(участников)                                         | 4322 | -                           | -                           |
|           | в связи с погашением (выкупом) векселей и других<br>долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                                            | 4323 | (259 474)                   | (121 902)                   |
|           | арендные обязательства                                                                                                                          | 4324 | (389)                       | (65)                        |
|           | прочие платежи                                                                                                                                  | 4329 | -                           | -                           |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от финансовых<br/>операций</b>                                                                                       | 4300 | 542 446                     | 571 658                     |
|           | <b>Сальдо денежных потоков за период</b>                                                                                                        | 4400 | 5                           | 517                         |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных<br/>эквивалентов на начало периода</b>                                                                   | 4450 | 19 562                      | 22 321                      |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных<br/>эквивалентов на конец периода</b>                                                                    | 4500 | 19 567                      | 22 838                      |
|           | Величина влияния изменения курса иностранной<br>валюты по отношению к рублю                                                                     | 4490 | -                           | -                           |

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Леонов Вячеслав Владимирович  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер  
(наименование должности)

(подпись)

Козлова Елена Юрьевна  
(расшифровка подписи)



25 апреля 2025 г.

# **ООО «Специализированный Застройщик «Галс-Космодамианская»**

ИНН 9705141021 КПП 771401001  
125284, Москва г, Внутригородская территория  
муниципальный округ Беговой,  
Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5,  
помещение I, комната 139  
ОГРН 1207700019636

## **Пояснения**

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

**ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» за**

**январь-март 2025 года**

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

## **Раздел I. Общие положения**

### **1. Основные сведения об Обществе**

Полное фирменное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская». Устав ООО Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» утвержден Решением внеочередного общего собрания участников от 10.06.2022г., зарегистрирован 10.06.2022 МИФНС № 46 по г. Москве за ГРН 2227705235008.

Сокращенное фирменное наименование Общества – ООО «СЗ «Галс-Космодамианская»

1.1. Адрес Общества: 125284, Москва г, Внутригородская территория муниципального округа Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 139

1.2. Сведения о государственной регистрации Общества

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: ОГРН 1207700019636;

Дата регистрации: 23.01.2020г.;

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

1.3. Участники общества, структура капитала

По состоянию на 31.03.2025г. Участниками ООО «СЗ «Галс-Космодамианская» являются :

- ООО «Галс-Девелопмент» с долей участия 99,9%

- ООО «Галс-Проф» с долей участия 01,1%.

Размер уставного капитала Общества составляет 600 610 610 рублей.

## **2. Состав органов управления Общества**

2.1. Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Леонов Вячеслав Владимирович назначенный на основании на основании Протокола Внеочередного общего собрания участников Общества от 08.06.2022г. № 08/06-2022г., действует до настоящего времени.

## **3. Численность сотрудников общества на 31.03.2025 составила 6 человек.**

По состоянию на 31.03.2025 года Общество не является субъектом малого предпринимательства.

## **4. Основной вид деятельности Общества**

4.1. Услуги Заказчика-Застройщика, специализирующиеся на сегментах жилой и коммерческой недвижимости, деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора.

4.2. Основные Коды ОКВЭД - 71.12.1

## **Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности**

### **1. Основы составления отчетности:**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная/справедливая стоимость, или по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

### **2. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.**

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006г. № 154н.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ, составил:

| Валюта           | 31.03.2025г. | 31.12.2024г. | в рублях<br>31.12.2023г. |
|------------------|--------------|--------------|--------------------------|
| USD (Доллар США) | 83,6813      | 101,6797     | 89,6883                  |
| EUR (Евро)       | 89,6553      | 106,1028     | 99,1919                  |

Курсовые разницы, за период с января по март 2025 года и за период 2024 года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату отсутствовали.

### 3. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Общество не устанавливает лимит стоимости Активов, удовлетворяющих условиям п. 4 ФСБУ 14/2022. Срок полезного использования НМА определяется в месяцах исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 012 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе нематериальных активов, находящихся в залоге отсутствуют.

Данные о первоначальной, остаточной стоимости, размере накопленной амортизации, наличии и движении нематериальных активов, представлены в нижеследующей таблице:

в тыс. руб.

| На начало периода                        | Период                | Изменение за период      |             |                      |                        |                      | На конец периода         |             |                      |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------|----------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|-------------|----------------------|
|                                          |                       | Первоначальная стоимость | Амортизация | Увеличение стоимости | Начисление амортизации | Уменьшение стоимости | Первоначальная стоимость | Амортизация | Остаточная стоимость |
| Нематериальные активы                    | за январь-март 2025г. | 141                      | (58)        | -                    | (18)                   | -                    | 141                      | (76)        | 65                   |
| Объекты нематериальных активов – Всего : | за январь-март 2025г. | 141                      | (58)        | -                    | (18)                   | -                    | 141                      | (76)        | 65                   |
| -неисключительные лицензии               | за январь-март 2025г. | 29                       | (8)         | -                    | (2)                    | -                    | 29                       | (10)        | 19                   |
| -права пользования                       | за январь-март 2025г. | 112                      | (50)        | -                    | (16)                   | -                    | 112                      | (66)        | 46                   |

#### 4. Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, а также МСФО (IAS) 16.

В периоде за январь- март 2025 г Общество применяло лимит стоимости основных средств 100 000 руб.

При признании в бухгалтерском учете основные средства (в том числе инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств, имеющие стоимость 100 000 руб. и более, оцениваются в бухгалтерском учете:

- отличные от инвестиционной недвижимости основные средства по первоначальной стоимости;
- инвестиционная недвижимость по переоцененной стоимости.

Стоимость объектов основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости, погашается посредством начисления амортизации. Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не подлежит амортизации.

По состоянию на 31.03.2025г. инвестиционная недвижимость у Общества отсутствует.

В составе объектов основных средств Общество отражает Право пользования активами предметом аренды (ППА) в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств, накопленной амортизации, наличие и движение по основным средствам представлена в нижеследующей таблице:

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств за январь-март 2025г.:

в тыс. руб.

| Наименование показателя                                                | Период                | Изменения за период      |                         |                 |                          | На конец периода                        |                          |                          |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                        |                       | На начало года           |                         | Выбыло объектов |                          | Переоценка/изменение оценочных значений |                          | Первоначальная стоимость |
|                                                                        |                       | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | Поступило       | первоначальная стоимость | накислено амортизации                   | Первоначальная стоимость |                          |
| Основные средства (без учета доходных вложений в мат.ценности) - всего | за январь-март 2025г. | 5 829                    | (3 607)                 | -               | -                        | (422)                                   | -                        | 5 829                    |
| в том числе:                                                           |                       |                          |                         |                 |                          |                                         |                          |                          |
| Объекты основных средств                                               | за январь-март 2025г. | 4 894                    | (3 046)                 | -               | -                        | (375)                                   | -                        | 4 894                    |
| -Офисное оборудование                                                  | за январь-март 2024г. | 412                      | (27)                    | -               | -                        | (21)                                    | -                        | 412                      |
| -Другие виды основных средств                                          | за январь-март 2025г. | 4 482                    | (3 019)                 | -               | -                        | (354)                                   | -                        | 4 482                    |
| Право пользования активом-Всего :                                      | за январь-март 2025г. | 935                      | (561)                   | -               | -                        | (47)                                    | -                        | 935                      |
| -Нежилое помещение                                                     | за 2024г.             | 935                      | (561)                   | -               | -                        | (47)                                    | -                        | 935                      |

Иное использование основных средств представлено в таблице:

в тыс. руб.

| Наименование показателя                                       | на 31 марта 2025 | на 31 декабря 2024 | на 31 декабря 2023 |
|---------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 24 518           | 24 518             | -                  |
| - Нежилое помещение                                           | 24 518           | 24 518             | -                  |

## 5 Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ «Запасы» 5/2019, утвержденного приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н., а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Оценка запасов в части сырья и материалов при их списании по направлениям расходования осуществляется по средней себестоимости единицы.

Активы стоимостью менее 100 000 руб. и сроком службы более 12 месяцев являются группой основных средств, информация о которых заведомо не существенна для Общества с учётом особенности её деятельности и структуры активов. Стоимость таких активов списывается на затраты по мере передачи в эксплуатацию с применением счета учета 10 «Материалы» и отражается за балансом для осуществления контроля за сохранностью.

Материалы, предназначенные для строительства объектов недвижимости отражаются в бухгалтерской отчетности в составе незавершенное строительство.

Общество в составе Запасов по строке 1210 в отчетном периоде и за предыдущие периоды отражает затраты капитального характера, направленные на реализацию инвестиционного проекта по реконструкции и строительства «Жилого комплекса расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22/9» для дальнейшей реализации объектов недвижимости участникам долевого строительства и покупателям.

Общество не имеет намерений использовать объекты недвижимости для собственных нужд.

Разрешение на реконструкцию N 77-130000-019931-2021 «Жилого комплекса» было получено 23.12.2021г. со сроком до 23.06.2025г.

Движение Запасов, отраженных по строке 1210 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

Информация о движении Запасов за январь-март 2025 г.:

в тыс. руб.

| Наименование<br>показателя                                                                  | Период                   | На начало года         |                                                         |                                 | Изменения за период       |                        |                                         | На конец периода     |                        |                                                         |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                             |                          | себе-<br>стоимост<br>ь | величина<br>резерва<br>под<br>снижение<br>стоимост<br>и | балансова<br>я<br>стоимост<br>ь | поступлени<br>я и затраты | себе-<br>стоимост<br>ь | резерв под<br>снижение<br>стоимост<br>и | Рекласс по<br>срокам | себе-<br>стоимост<br>ь | величина<br>резерва<br>под<br>снижение<br>стоимост<br>и | балансова<br>я<br>стоимост<br>ь |
| Запасы - всего                                                                              | за январь-март<br>2025г. | 3 423 741              | -                                                       | -                               | 468 285                   | (13 173)               | -                                       | -                    | 3 878 853              | -                                                       | 3 878 853                       |
| в том числе:                                                                                |                          |                        |                                                         |                                 |                           |                        |                                         |                      |                        |                                                         |                                 |
| Недвижимость,<br>предназначенная<br>для продажи, со<br>сроком<br>реализации менее<br>1 года | за январь-март<br>2025г. | 3 370 394              | -                                                       | -                               | 447 318                   | -                      | -                                       | -                    | 3 817 712              | -                                                       | 3 817 712                       |
| Затраты в<br>незавершенном<br>производстве со<br>сроком<br>реализации менее<br>1 года       | за январь-март<br>2025г. | 53 347                 | -                                                       | -                               | 20 967                    | (13 173)               | -                                       | -                    | 61 141                 | -                                                       | 61 141                          |

## **6. Прочие внеоборотные активы**

Общество отражает в составе прочих внеоборотных активов объекты, не удовлетворяющие признакам нематериальных активов, такие как Лицензии на использование ПО, права на использование товарных знаков, которые способны приносить экономические выгоды в ходе обычной деятельности в течение периода, превышающего 12 месяцев.

## **7. Дебиторская задолженность**

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, относиться к краткосрочной задолженности, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская задолженность, относиться к долгосрочной задолженности, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

В составе дебиторской задолженности Общество учитывает обязательства Участников по договорам долевого участия в строительстве по объекту строительства : «Жилого комплекса расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22/9» в сумме 3 629 788 тыс. руб.

По строке 1240 в составе Прочей дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты после отчетной даты бухгалтерского баланса Общество отражает проценты к получению по депозитам со сроком погашения в течении 3 месяцев в сумме 65 тыс. руб.

Общество создает резервы по сомнительным долгам, структура резервов и изменения за отчетный период представлена в пункте 11. текущего раздела.

В бухгалтерской отчетности на 31.03.2025 год дебиторская задолженность отражена за минусом созданного резерва по сомнительным долгам, которые сформированы Обществом. Задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Движение Дебиторской задолженности, отраженной по строке 1230 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

в тыс. руб.

| Наименование показателя                                                                                    | Период                | На начало года           |        | Изменения за период |                   |                       | На конец периода     |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------|---------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|--------|
|                                                                                                            |                       | Первоначальная стоимость | Резерв | Поступило           | Погашено /Списано | Рекласс задолженности | Остаточная стоимость | Резерв |
| Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты – Всего : | за январь-март 2025г. | 3 595 023                | (107)  | 625 088             | (150 888)         | -                     | 4 069 223            | (107)  |
| - Не предъявленная к оплате выручка                                                                        | за январь-март 2025г. | 40 702                   | -      | 13 173              | -                 | -                     | 53 875               | -      |
| -Расчеты с бюджетом по налогам и сборам                                                                    | за январь-март 2025г. | 157                      | -      | 231                 | (270)             | -                     | 118                  | -      |
| -Авансы выданные                                                                                           | за январь-март 2025г. | 375 867                  | -      | 147 765             | (146 804)         | -                     | 376 828              | -      |
| -Расчеты с Участниками по договорам долевого участия в строительстве                                       | за январь-март 2025г. | 3 173 234                | -      | 456 554             | -                 | -                     | 3 629 788            | -      |
| - Прочие дебиторы                                                                                          | за январь-март 2025г. | 5 063                    | (107)  | 7 365               | (3 814)           | -                     | 8 614                | (107)  |

## 8. Денежные средства и денежные эквиваленты.

По строке 1251 бухгалтерского баланса Общество отражает открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев:

Информация о существенных денежных потоках Общества между контролирующим обществом, дочерними (зависимыми) Обществами и иными связанными сторонами в соответствии с п.20 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» представлена в пункте 4.7. III Раздела настоящих пояснений.

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий и не использованных поручительств третьих лиц для получения кредитов.

## 9. Заемные средства

Учет расходов по полученным займам и кредитам, привлечение заемных средств путем выдачи векселей, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н.

Информация о наличии и изменении величины обязательств включая начисленные проценты отражена по строке 1510 бухгалтерского баланса:

| в тыс. руб.             |                       |                           |                       |                        |           |                               |                          |                              |                          |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Наименование показателя | Период                | Остаток на начало периода | Изменение за период   |                        |           | Реклассификация задолженности | Доп. информация          |                              |                          |
|                         |                       |                           | поступление           |                        | выбыло    |                               | Остаток на конец периода | Срок погашения обязательства | Сумма лимита в тыс. руб. |
|                         |                       |                           | сумма долга по сделке | причитающиеся проценты | погашение |                               |                          |                              |                          |
| Кредиты краткосрочные   | за январь-март 2025г. | 2 788 877                 | 259 059               | 6 937                  | -         | -                             | 3 054 873                | 31.07.2025                   | 4 423 000                |
| Займы краткосрочные     | за январь-март 2025г. | 1 199 770                 | 543 250               | 26 654                 | (259 474) |                               | 1 510 200                | 31.08.2025                   | 1 515 000                |

## 10. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Кредиторская задолженность и прочие обязательства представлена по видам задолженности с учетом ожидаемых сроков погашения обязательств.

В составе кредиторской задолженности Общество учитывает обязательства по передаче объектов недвижимости Участникам по договорам долевого участия в строительстве по объекту строительства : «Жилого комплекса расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22/9» в сумме 3 629 788 тыс. руб.

В составе прочих обязательств по строке 1452 и 1551 бухгалтерского баланса Общество отражает стоимость обязательства по аренде, которая определяется как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей по договорам аренды в долгосрочном и краткосрочном периодах соответственно.

В составе прочих долгосрочных обязательств Общество отражает гарантийные удержания поставщиков и подрядчиков по выполненным работам по срокам выплаты.

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

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

### 11.1. Резервы и оценочные обязательства по сомнительной дебиторской задолженности.

Резервы по сомнительным долгам, которые сформированы Обществом и их динамика отражена в таблице:

|                                                                | в тыс. руб.     |                 |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Резервы по сомнительным долгам                                 | На 31.03.2025г. | На 31.12.2024г. | На 31.12.2023г. |
| Сумма резерва на начало                                        | 107             | 140             | 86              |
| <b>Резервы по прочим сомнительным долгам (прочие дебиторы)</b> | -               | -               | -               |
| Увеличение резервов                                            | -               | -               | 677             |
| Восстановление неиспользованного резерва                       | -               | -               | (623)           |
| Использование резервов                                         | -               | (33)            | -               |
| <b>Сумма резерва на конец отчетного периода, в том числе:</b>  | <b>107</b>      | <b>107</b>      | <b>140</b>      |
| Резервы по прочим сомнительным долгам (прочие дебиторы)        | 107             | 107             | 140             |

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Согласно учетной политике Общество создает резервы в бухгалтерском учете, а в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», в бухгалтерском учете отражаются постоянные или временные разницы в зависимости от вероятности признания расходов от выбытия актива в налогооблагаемой базе по налогу на прибыль организаций.

11.2. Общество не отражает в отчетности оценочные обязательства по оплате отпусков сотрудников и выплату вознаграждения по итогам работы за год в связи с несущественности сумм.

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

11.3. Резервы по условным обязательствам.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у компании существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой компания не может избежать;
- уменьшение экономических выгод компании, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов и иных методов и способов, дающих справедливую оценку величины оценочного обязательства.

Резервы по условным обязательствам по состоянию на 31.03.2025г. отсутствуют.

11.4. Условные обязательства по залогам и гарантиям, выданным в пользу третьих лиц представлена в таблице в рублях:

| Залогодатель                   | Принципал<br>(Заемщик /<br>Должник) | Залогодержате<br>ль                                         | Предмет<br>залога                                                                  | Залоговая<br>стоимость, в<br>руб. | Обеспечив<br>аемое<br>обязательс<br>тво | Реквизиты<br>договора залога                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ООО «СЗ «Галс-Космодамианская» | ООО «СЗ «Галс-Космодамианская»      | БАНК ВТБ (ПАО)                                              | Ипотека здания и земельного участка                                                | 199725627,70                      | Кредитное Соглашение № 5838             | 5838-ДИ от 07.02.2023                                            |
| БАНК ВТБ (ПАО)                 | ООО «СЗ «Галс-Космодамианская»      | Департамент городского имущества города Москвы (бывший ДЗР) | Обеспечение платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка. | 659259187,86                      | 3-0001/24 от 19.01.24, С поставщиком    | Соглашение о выдаче гарантии № СОГ-IGR24/MSHD/2158 от 30.09.2024 |

11.5. Условные обязательства по полученным гарантиям и поручительствам представлена в таблице:

| Наименование обеспечения | Должник        | Основание получения гарантии (обеспечиваемое обязательство) | Сумма полученной гарантии, в рублях |
|--------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Банковские гарантии      | «ОТКРЫТИЕ» ООО | Договор подряда № 05-02-25 от 05.02.2025                    | 38 869 221,96                       |

## 12. Доходы и расходы.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

12.1. Доходами от обычных видов деятельности за январь-март 2025 года и за аналогичный период прошлого 2024 года является условный доход Застройщика, начисленный по заключенным договорам долевого участия в строительстве по объекту, расположенному по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22, стр. 8, 9.

Структура доходов от обычных видов деятельности представлена в разрезе номенклатурных групп, без НДС:

| Наименование дохода по обычным видам деятельности | в тыс. руб.           |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                   | за январь-март 2025г. | за январь-март 2024г. |
| Условный доход Застройщика                        | 13 173                | 3 255                 |
| <b>Всего</b>                                      | <b>13 173</b>         | <b>3 255</b>          |

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, за отчетный период отсутствует.

12.2. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Состав и структура прямых расходов по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах представлена в разрезе элементов затрат:

| Расходы от обычных видов деятельности                        | в тыс. руб.           |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                              | за январь-март 2025г. | за январь-март 2024г. |
| Расходы на оплату труда                                      | (37)                  | (11)                  |
| Право пользования ГПА                                        | (29)                  | (17)                  |
| Амортизация нематериальных активов                           | (10)                  | (3)                   |
| Аудиторские услуги                                           | (230)                 | (268)                 |
| Арендные платежи                                             | (65)                  | (8)                   |
| Административно-хозяйственные расходы                        | (72)                  | (62)                  |
| Услуги по сопровождению финансово-хозяйственной деятельности | (12 730)              | (2 886)               |
| <b>Всего прямые расходы</b>                                  | <b>(13 173)</b>       | <b>(3 255)</b>        |

12.3. Управленческие расходы за 1 квартал 2025 и за аналогичный период прошлого года отсутствуют.

12.4. Коммерческие расходы состоят из расходов на услуги брокеров, рекламу, маркетинг, PR-мероприятия по привлечению Участников по Договорам долевого участия в строительстве на объекты недвижимости.

Указанные расходы ежемесячно в полном объеме признаются в расходах текущего периода.

Коммерческие расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

| <i>Коммерческие расходы</i>                  | <i>за январь-март<br/>2025г.</i> | <i>за январь-март<br/>2024г.</i> |
|----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Амортизация нематериальных активов           | (8)                              | (2)                              |
| Амортизация основных средств                 | (333)                            | (333)                            |
| Расходы на производство и размещение рекламы | (19 948)                         | (18 842)                         |
| Расходы на маркетинг и PR-мероприятия        | (3 286)                          | (1 952)                          |
| Расходы на продажу и услуги брокеров         | (19 787)                         | (6 084)                          |
| <b>Всего коммерческие расходы:</b>           | <b>(43 356)</b>                  | <b>(27 213)</b>                  |

### 13. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения. В следствии изменения налогового законодательства ст. 284 НК РФ (в редакции Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ) с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20%.

Отложенный налог на прибыль в отчете о финансовых результатах за период январь- март 2025 года отражается сальдировано, как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчётный период по ставке 25%.

Изменения показателя Налог на прибыль и влияние на финансовый результат за январь-март 2025г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года представлена в таблице:

|                                               | в тыс. руб.                  |                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                               | <i>за январь-март 2025г.</i> | <i>за январь-март 2024г.</i> |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>    | <b>(48 161)</b>              | <b>(26 802)</b>              |
| Налог на прибыль                              | 22 085                       | 4 483                        |
| в том числе                                   |                              |                              |
| <b>текущий налог на прибыль</b>               | -                            | -                            |
| отложенный налог на прибыль                   | 22 085                       | 4 483                        |
| - изменение отложенных налоговых активов      | 14 705                       | 7 784                        |
| - изменение отложенных налоговых обязательств | 7 380                        | (3 301)                      |
| <b>Чистая прибыль</b>                         | <b>(26 076)</b>              | <b>(22 319)</b>              |

### Раздел III. Раскрытие прочей информации

#### 1. События после отчётной даты

Незавершенные судебные споры на 31.03.2025г. не оказывают существенного влияния на финансовое состояние Общества.

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

Фонд оплаты труда управленческого персонала за период с января по март 2025г. составляет 39 тыс. рублей. В составе управленческих расходов наибольший удельный вес занимают расходы на оплату труда, что связано с привлечением высококвалифицированных кадров для эффективного управления Обществом.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу и страховых взносах за период январь- март 2025г. и за аналогичный период за январь-март 2024 г. представлена в тыс. руб.:

*За январь- март 2025г.    За январь-март 2024г.*

|                                                                           |   |   |
|---------------------------------------------------------------------------|---|---|
| Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии | 6 | 6 |
| Сумма начисленных страховых взносов                                       | 1 | 1 |

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

По состоянию на 31 марта 2025г. ООО «Галс-Девелопмент» являлось контролирующей организацией Общества (далее – Контролирующее общество).

По состоянию на 31 марта 2025г. Общество входит в группу лиц с ООО «Галс-Девелопмент» (далее – Общества под контролем Галс)

ООО «Галс-Девелопмент» входит в группу лиц с иными обществами, входящими в состав активов ЗПИКФ «Девелоперские активы» под доверительным управлением ООО «Баланс Эссет Менеджмент» (далее Общества под общим контролем ЗПИКФ).

Участниками Общества являются ООО «Галс-Девелопмент» с долей участия 99,9% и ООО «Галс-Проф» с долей участия 01,1%.

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на договорных условиях. Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и осуществляются в денежной форме.

За период с января по март 2025г. цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях. Операции и расчеты со связанными сторонами за приведены без учета сумм налога на добавленную стоимость.

3.1. Продажи связанным сторонам и иные доходы, полученные от связанных сторон без учета НДС отсутствуют.

3.2. Закупки и иные расходы по связанным сторонам отражены в таблице:

|                                                        |                         |                             | в тыс. руб. |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------|
| Расходы                                                | Контролирующее общество | Общества под контролем Галс | Итого       |
| Закупка товаров, работ, услуг<br>за январь-март 2025г. | 47 114                  | 2 192                       | 49 306      |
| Аренда имущества<br>за январь-март 2025г.              | 65                      | -                           | 65          |
| Расходы по полученным займам<br>за январь-март 2025г.  | -                       | 26 654                      | 26 654      |

3.3. Движение по займам и кредитам полученным, векселям выданным, включая задолженность по процентам по операциям со связанными сторонами отражены в таблице:

|                                  |                         |                             | в тыс. руб. |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------|
|                                  | Контролирующее общество | Общества под контролем Галс | Итого       |
| Задолженность на 1 января 2024г. | -                       | 1 199 770                   | 1 199 770   |
| Увеличение задолженности         | -                       | 569 904                     | 569 904     |
| Погашение задолженности          | -                       | (259 474)                   | (259 474)   |
| Задолженность на 31 марта 2025г. | -                       | 1 510 200                   | 1 510 200   |

3.4. Дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами отсутствует.

3.5. Кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами отражена в таблице:

|                                          |                         |                             | в тыс. руб. |
|------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------|
| Кредиторская задолженность               | Контролирующее общество | Общества под контролем Галс | Итого       |
| По закупкам товаров, работ, услуг, с НДС |                         |                             |             |
| Задолженность на 31 марта 2025г.         | 82 544                  | -                           | 82 544      |
| По арендным платежам                     |                         |                             |             |
| Задолженность на 31 марта 2025г.         | 78                      | -                           | 78          |

3.6. Операции по движению денежных средств без учета сумм НДС отражены в таблице:

|                                                                       |                         |                             | в тыс. руб. |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------|
|                                                                       | Контролирующее общество | Общества под контролем Галс | Итого       |
| Поступления кредитов и займов полученных                              |                         |                             |             |
| Поступления за январь-март 2025г.                                     | -                       | 543 250                     | 543 250     |
| Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги |                         |                             |             |
| Платежи за январь-март 2025г.                                         | (31 191)                | (2 192)                     | (33 383)    |

Выплата процентов по долговым обязательствам

Платежи за январь-март 2025г.

-

-

-

Выплаты в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов

Платежи за январь-март 2025г.

-

(259 474)

(259 474)

Выплаты в связи с погашением арендных обязательств

Платежи за январь-март 2025г.

(65)

-

(65)

Операции по начислению резервов по сомнительным долгам, списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания по связанным сторонами отсутствуют.

**4. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц** отражена в п. 11. разделе II настоящих Пояснений.

**5. Информация о средствах целевого финансирования в соответствии с требованием ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи».**

За отчетный период, бюджетные средства, средства целевого финансирования Общество не получало, остаток средств на соответствующих счетах бухгалтерского учета отсутствует.

#### **6. Основные факторы, повлиявшие на деятельность Общества.**

По итогам 1 квартала 2025 года компанией получен убыток в размере (26 076) тыс. руб.

Валюта баланса на 31.03.2025, 31.12.2024, 31.12.2023, года составляет 8 599 193 тыс. руб., 7 566 173 тыс. руб., 3 645 837 тыс. рублей, соответственно.

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

в тыс. руб.

|               | На 31.03.2025г. | На 31.12.2024г. | На 31.12.2023г. |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Чистые активы | 197 822         | 223 898         | 376 313         |

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

Генеральный директор

В.В. Леонов

Главный бухгалтер

Е.Ю. Козлова

25 апреля 2025 года

