

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"	по ОКПО	26473629
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708817280
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 107140, Город Москва, пер 1-й Красносельский, д. 15, стр. 1		

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 30 июня 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОСЕЛЬСКАЯ"	Форма по ОКУД	0710001
Единица измерения тыс. руб.	Отчетная дата (число, месяц, год)	30 06 2025
	по ОКПО	26473629
	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	469 200
	Отложенные налоговые активы	1180	47 262	47 267	37 847
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	47 262	47 267	507 047
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 893 316	2 371 101	1 262 211
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	237 453	206 159	102 806
	Дебиторская задолженность	1230	295 168	426 075	401 595
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	469 200	469 200	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 024	631	6 996
	Прочие оборотные активы	1260	-	72	216
	Итого по разделу II	1200	3 896 161	3 473 238	1 773 823
	БАЛАНС	1600	3 943 423	3 520 506	2 280 870

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	199 409	199 409	199 409
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	217 911	217 911	217 911
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(274 278)	(264 940)	(259 492)
	Итого по разделу III	1300	143 043	152 380	157 828
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	1 884 602
	Отложенные налоговые обязательства	1420	44 034	44 034	35 287
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	44 034	44 034	1 919 888
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	3 682 646	3 291 504	158 741
	Кредиторская задолженность	1520	73 593	32 480	44 319
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	108	108	94
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 756 347	3 324 092	203 154
	БАЛАНС	1700	3 943 423	3 520 506	2 280 870

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



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

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
26473629		
384		

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	(9 171)	(601)
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1
	Прочие расходы	2350	(156)	(520)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(9 327)	(1 120)
	Налог на прибыль организаций	2410	(10)	676
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(5)	(17)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(5)	693
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 337)	(444)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 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	(9 337)	(444)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

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

Коды		
0710004		
Отчетная дата		
30	06	2025
(число, месяц, год)		
по ОКТО		
26473629		
по ОКЕИ		
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	199 409	-	-	217 911	-	(259 492)	157 828
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	199 409	-	-	217 911	-	(259 492)	157 828

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(445)	(445)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	199 409	-	-	217 911	-	(259 937)	157 383
	На 31 декабря 2024 г.	3200	199 409	-	-	217 911	-	(264 940)	152 380
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	199 409	-	-	217 911	-	(264 940)	152 380

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(9 337)	(9 337)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	199 409	-	-	217 911	-	(274 278)	143 042

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

29 июля 2025 г.



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

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

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
26473629		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	788	762
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	788	762
	Платежи - всего	4120	(18 808)	(600 707)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(14 221)	(513 588)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(134)	(131)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(3 129)	(2 883)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(1 324)	(84 105)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(18 020)	(599 945)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	200	-
	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	200	-
	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	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	200	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	18 212	597 074
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	18 212	597 074
	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 - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	18 212	597 074
	Сальдо денежных потоков за период	4400	392	(2 871)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	631	6 996
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 023	4 125
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



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

Коды		
0710003		
30	06	2025
26473629		
384		

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

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

по ОКПО
по ОКЕИ

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

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

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»**

Пояснения

**к промежуточной бухгалтерской
отчетности**

за первое полугодие 2025 года

Оглавление

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

1. Общие сведения об организации

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

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Идентификационный статистический код Общества ОКПО - 26473629

Код организационно-правовой формы (ОКОПФ) – 12300

Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 71.12.2

Идентификационный налоговый номер (ИНН) - 7708817280

Код причины постановки на учет (КПП) - 770801001

Единоличным исполнительным органом Общества является Директор.

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

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Среднесписочная численность сотрудников Общества за период с 01.01.2025г. по 30.06.2025г. составляет 1 человек.

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

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии

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

Участниками Общества является:

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

2. Основные принципы учетной политики

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

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

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

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

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

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

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

3. Основные принципы подготовки промежуточной бухгалтерской отчетности

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

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

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

4. Раздел I. Внеоборотные активы Бухгалтерского баланса

Общество применяет:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Раздел II. Оборотные активы Бухгалтерского баланса

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Структура и изменение стр. 1210 Запасы:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	31 января - июнь 2025 г.	2 371 101	-	522 215	-	-	-	X	X	2 893 316	-
	31 января - июнь 2024 г.	1 262 211	-	636 523	-	-	-	X	X	1 898 734	-
в том числе: Затраты в незавершенном производстве	31 января - июнь 2025 г.	2 371 101	-	522 215	-	-	-	-	-	2 893 316	-
	31 января - июнь 2024 г.	1 262 211	-	636 523	-	-	-	-	-	1 898 734	-

Изменение показателей стр.1230 Дебиторская задолженность:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	31 января - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31 января - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	31 января - июнь 2025 г.	426 075	-	44 978	-	(175 885)	-	-	-	295 168	-
	31 января - июнь 2024 г.	401 595	-	298 352	-	(277 406)	-	-	-	422 541	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31 января - июнь 2025 г.	252 490	-	3 231	-	(175 815)	-	-	-	79 906	-
	31 января - июнь 2024 г.	330 419	-	284 622	-	(277 104)	-	-	-	337 937	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	31 января - июнь 2025 г.	37 740	-	3 595	-	-	-	-	-	41 336	-
	31 января - июнь 2024 г.	19 343	-	13 661	-	-	-	-	-	33 005	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	31 января - июнь 2025 г.	87	-	-	-	(69)	-	-	-	18	-
	31 января - июнь 2024 г.	-	-	23	-	-	-	-	-	23	-
Расчеты по налогам и сборам	31 января - июнь 2025 г.	-	-	7	-	-	-	-	-	7	-
	31 января - июнь 2024 г.	-	-	45	-	-	-	-	-	45	-
Расчеты по ЕНС	31 января - июнь 2025 г.	4	-	-	-	(1)	-	-	-	3	-
	31 января - июнь 2024 г.	8	-	-	-	(3)	-	-	-	4	-
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	31 января - июнь 2025 г.	135 754	-	38 143	-	-	-	-	-	173 897	-
	31 января - июнь 2024 г.	51 528	-	-	-	-	-	-	-	51 528	-
Расходы будущих периодов	31 января - июнь 2025 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-
	31 января - июнь 2024 г.	299	-	-	-	(299)	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	31 января - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31 января - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	31 января - июнь 2025 г.	426 075	-	44 978	-	(175 885)	-	-	X	295 168	-
	31 января - июнь 2024 г.	401 595	-	298 352	-	(277 406)	-	-	X	422 541	-

Краткосрочные финансовые вложения отражены по строке 1240 Бухгалтерского баланса. В сравнительном периоде за 1 полугодие 2024 года финансовые вложения относились к категории долгосрочных.

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

6. Раздел III. Капитал Бухгалтерского баланса

Изменение в размере 9 337 тыс. руб. произошло за счет увеличения непокрытого убытка

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 884 602	597 074	-	(164 980)	-	-	2 316 696
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	3 323 984	464 519	-	(645)	-	-	3 756 239
	За январь - июнь 2024 г.	203 060	375 533	-	(28 417)	-	-	550 175
Итого	За январь - июнь 2025 г.	3 323 984	464 519	-	(645)	-	X	3 756 239
	За январь - июнь 2024 г.	2 087 662	972 607	-	(193 397)	-	X	2 866 871

8. Отчет о финансовых результатах

Наиболее существенные изменения в первом полугодии 2025 по сравнению с сопоставимым периодом первого полугодия 2024 года произошли по стр.2320 Проценты к получению. Расшифровка приведена ниже:

Проценты к получению (2320) - за 1 полугодие 2025 г.		
Оборот по счету 91 по статьям видов		
- Проценты к получению (уплате)		
- Проценты по государственным ценным бумагам		
- Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%		
- Проценты к получению.		
Проценты по выданным займам		45 112 384,12
91.01		45 112 384,12
Проценты по займам сотрудникам		0,00
Проценты по полученным займам		(15 544 279,91)
91.02		(15 544 279,91)
Проценты по кредитам		(38 739 462,22)
91.02		(38 739 462,22)
Проценты к получению, уплате (до 2025 г.)		0,00
Проценты к получению (депозиты, займы выданные)		0,00
Итого по показателю:		(9 171 358,01)

Проценты к получению (2320) - за 1 полугодие 2024 г.		
Оборот по счету 91 по статьям видов		
- Проценты к получению (уплате)		
- Проценты по государственным ценным бумагам		
- Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%		
- Проценты к получению.		
Проценты по выданным займам		35 825 357,37
91.01		35 825 357,37
Проценты по займам сотрудникам		0,00
Проценты по полученным займам		(11 977 728,30)
91.02		(11 977 728,30)
Проценты по кредитам		(24 449 075,87)
91.02		(24 449 075,87)
Проценты к получению, уплате (до 2025 г.)		0,00
Проценты к получению (депозиты, займы выданные)		0,00
Итого по показателю:		(601 446,80)

По итогам полугодия 2025 года Общество получило бухгалтерский убыток в размере 9 337 тыс. руб.

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

9. Информация по прекращаемой деятельности

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

10. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в первом полугодии 2025 году отсутствовали.

12 Допущение непрерывности деятельности

Промежуточная Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

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

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

Генеральный директор

Полковниченко О.С.

«29» июля 2025 г.

