

Бухгалтерская отчетность за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный Застройщик "А ПЛЕЙС ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
123290, Москва г, проезд Причальный, д. 10, к. 1, помещ. 1Т

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

06592361
9705087889
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный Застройщик "А ПЛЕЙС ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710001		
30	09	2025
06592361		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	21 738	23 391	17 831
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		7 611	13 686	17 831
	Приобретение нематериальных активов		14 127	9 705	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	703 635	564 380	469 843
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		325 960	341 972	355 297
	Незавершенное строительство		1 948	-	-
	Права пользования активами		374 027	99 479	114 546
	Иные незавершенные капитальные вложения		1 700	122 929	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	200 664	570 267	345 519
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		200 664	570 267	345 519
	Финансовые вложения	1170	8 900 000	6 500 000	6 500 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		8 900 000	6 500 000	6 500 000
	Отложенные налоговые активы	1180	317 832	155 654	65 222
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 614	17 637	17 794
	в том числе:				

	Расходы будущих периодов		4 614	17 637	17 794
	Итого по разделу I	1100	10 148 483	7 831 329	7 416 209
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	17 091 279	8 463 338	4 695 684
	в том числе:				
	Сырье и материалы		10 569	2 080	2 082
	Товары		81 542	36 338	2 958
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже		14 717 129	7 237 496	4 085 615
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже		2 282 039	1 187 424	605 029
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 949	5 384	255
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	244
	НДС по приобретенным МПЗ		15 499	5 257	10
	НДС по приобретенным услугам		450	127	1
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	60 113 173	51 082 992	33 305 740
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		154 559	34 368	15 524
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 151 667	2 990 731	1 589 089
	Расчеты по налогам и сборам		59 498	17 355	32 414
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		185	87	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	42
	Расчеты с подотчетными лицами		280	1	106
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		29	88	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		93 483	98 843	270 631
	Участники долевого строительства		55 653 472	47 941 519	31 397 935
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27 285	1 327	23 922
	в том числе:				
	Расчетные счета		27 285	1 327	622
	Депозитные счета		-	-	23 300
	Прочие оборотные активы	1260	6 824 413	5 437 256	3 551 276
	в том числе:				
	Содержание заказчика-застройщика		6 815 184	5 436 698	3 548 262
	Расходы будущих периодов		9 229	558	3 014
	Итого по разделу II	1200	84 072 099	64 990 297	41 576 877
	БАЛАНС	1600	94 220 582	72 821 626	48 993 086

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	33	33	33
	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	(287 914)	(246 388)	(187 171)
	Итого по разделу III	1300	(287 881)	(246 355)	(187 138)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	36 162 617	24 351 368	17 204 821
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		35 758 999	24 124 988	17 031 830
	Долгосрочные займы		260 300	127 943	109 575
	Проценты по займам и кредитам		143 318	98 437	63 416
	Отложенные налоговые обязательства	1420	191 176	38 411	31 837
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	25 956 266	48 207 639	31 554 342
	в том числе:				
	Обязательства перед прочими кредиторами		431 963	141 422	131 610
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками		208 956	124 698	24 797
	Участники долевого строительства		25 315 347	47 941 519	31 397 935
	Итого по разделу IV	1400	62 310 059	72 597 418	48 791 000
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	32 138 720	324 678	285 531
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		631 713	284 273	246 609
	Расчеты с покупателями и заказчиками		34 684	5 572	6 179
	Расчеты по налогам и сборам		10 724	5 766	5 207
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		17 470	15 287	9 951
	Расчеты с персоналом по оплате труда		31 132	30	-
	Расчеты с подотчетными лицами		35	4	8
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		142	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 074 695	13 746	17 577
	Целевое финансирование		30 338 125	-	-
	Обязательство по аренде	1520	21 150	27 049	28 076
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38 534	118 836	75 617
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	32 198 404	470 563	389 224
	БАЛАНС	1700	94 220 582	72 821 626	48 993 086

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Пылкин Иван Романович
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный Застройщик "А ПЛЕЙС ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
06592361		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	1 390 506	1 223 001
	в том числе:			
	Условный доход от оказания услуг Застройщика		1 368 608	1 171 602
	Доход от предоставления помещений в аренду		21 854	51 399
	Себестоимость продаж	2120	(1 254 550)	(1 088 781)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с получением доходов от оказания услуг Застройщика		(1 250 519)	(1 065 093)
	Расходы, связанные с предоставлением помещений в аренду		(4 031)	(23 688)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	135 956	134 220
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 946)	(12 682)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	130 010	121 538
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 513	11 412
	в том числе:			
	Проценты к получению		12 513	11 412
	Проценты к уплате	2330	(102 021)	(32 760)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(102 021)	(32 760)
	Прочие доходы	2340	53 514	14 252
	в том числе:			
	Доходы от уступки прав		1 575	-
	Прибыль (убыток) прошлых лет		2 901	7 866
	Доходы от реализации товаров и прочего имущества		2 809	-
	Штрафы, пени и неустойки к получению		14 184	5 515
	Изменение стоимости предметов аренды		18 110	46
	Резервы предстоящих расходов		13 913	701
	Прочие расходы	2350	(144 956)	(261 454)
	в том числе:			
	Услуги банка		(72 275)	(488)
	Резервы по сомнительным долгам		(38 848)	(245 817)
	Банковская комиссия		(12 000)	-
	Корпоративные мероприятия		(11 800)	-
	Налог на имущество		(8 420)	-
	Госпошлины		(472)	(483)
	Расходы на оценку имущества		-	(550)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(50 940)	(147 012)
	Налог на прибыль организаций	2410	9 414	29 017
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(10 492)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	9 414	39 509
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(41 526)	(117 995)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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	(41 526)	(117 995)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
Форма по ОКУД		
0710004		
Отчетная дата		
30	09	2025
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
06592361		
по ОКЕИ		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный Застройщик "А ПЛЕЙС ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	33	-	-	-	-	(187 171)	(187 138)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	33	-	-	-	-	(187 171)	(187 138)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(117 995)	(117 995)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	33	-	-	-	-	(305 166)	(305 133)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	33	-	-	-	-	(246 388)	(246 355)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	33	-	-	-	-	(246 388)	(246 355)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(41 526)	(41 526)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	33	-	-	-	-	(287 914)	(287 881)

Генеральный директор _____ Пылкин Иван Романович
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: Специализированный Застройщик "А ПЛЕЙС ДЕВЕЛОПМЕНТ"
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
06592361		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	61 727	49 036
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	54 175	49 031
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	7 552	5
	Платежи - всего	4120	(9 404 131)	(3 825 699)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(6 985 347)	(2 734 002)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(840 708)	(597 001)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(41 097)	(13 109)
	прочие платежи	4129	(1 536 979)	(481 587)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 342 404)	(3 776 663)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 994	3 017
	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	1 994	3 017
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(2 400 000)	-
	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	(2 400 000)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 398 006)	3 017
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	11 766 368	3 770 230
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	11 766 368	3 770 230
	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 - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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	11 766 368	3 770 230
	Сальдо денежных потоков за период	4400	25 958	(3 416)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 327	23 922
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	27 285	20 506
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 года
ООО Специализированный застройщик «А Плейс Девелопмент»**

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 СЗ «АПД» (далее - Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Обществе и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «А Плейс Девелопмент»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО СЗ «АПД»

Сведения об образовании юридического лица: ООО СЗ «АПД» было зарегистрировано 08 февраля 2017 г. ОГРН 1177746118329

Юридический адрес: 123290, г. Москва, проезд Причальный, д.10, к.1, помещение 1Т

Телефон: (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9705087889

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

Исполнительный орган Общества

Генеральный директор – Пылкин Иван Романович, назначенный на должность Общим собранием участников Протоколом №15/2024 от 17.07.2024 г. с 18.07.2024г.

Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 33 400 рублей.

Размер Уставного капитала Общества за 9 месяцев 2025г. не менялся.

Сведения об Учредителях

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Москва г, Валовая ул., дом № 35, этаж 5 Помещ. 3	Участник	05.07.2021	12,25
2	Мощкович Вадим Николаевич		Участник	10.02.2021	12,25
4	ООО «Левел Миллениум»	115054 Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул.	Участник	04.07.2022, 26.08.2025	75,5

		Валовая, д. 35, этаж 5, помещ. 8			
--	--	----------------------------------	--	--	--

За 9 месяцев 2025г состав участников Общества изменился: из состава участников вышли Каунов Константин Григорьевич, ООО «Специализированный застройщик «ПТС-2»».

Бенефициарными владельцами являются граждане РФ: Мошкович Вадим Николаевич, Игнахин Кирилл Игоревич.

Среднесписочная численность на 30.09.2025г. – 241 человек.

Бухгалтерская отчетность Общества по состоянию на 30.09.2025г. сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Ведение бухгалтерского и налогового учета, а также подготовка бухгалтерской и налоговой отчетности возложено на ООО «Группа Компаний «Русагро» согласно договору на оказание услуг №ГК-662/21 от 21.06.2021 г.

II. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета и сведения о хозяйственной деятельности Общества

1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

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.

В составе нематериальных активов по состоянию на 30.09.2025г. числятся следующие нематериальные активы:

Расшифровка нематериальных активов	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2025 (в тыс. руб.)
3D анимация	84
Видеоролик для офиса продаж «Level Южнопортовая»	2 751
Видеоролик для проекта «Level Южнопортовая»	474
Интерактивная инсталляция "Бизнес презентация жилого комплекса Level Южнопортовая корпуса 1-7"	2 091
Предоставление доступа к РЕСУРСУ обучающая программа Excel Academy	44
Программный продукт «АРМ ГИПа» Приложение № 2	1 828
Разработка чат-бота (диалог-дизайн), интеграция с Хантфлоу	110
Программный продукт «АРМ ГИПа» прил.№3	3 787
Программный продукт «АРМ ГИПа» прил.№4	4 445

Программный продукт «АРМ ГИПа» прил.№5	4 224
Программный продукт «АРМ ГИПа» прил.№6	661
Разработка системы расчета параметра лифтовой группы	1 239
ИТОГО	21 738

2. Основные средства

Учета основных средств ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020) и МСФО (IAS) 16.

За 9 месяцев 2025г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, и не создавало резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств.

3. Арендованные основные средства

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16).

В составе арендованных основных средств по состоянию на 30.09.2025г. числятся следующие:
Земельные участки:

Кадастровый номер	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Стоимость на 30.09.2025, тыс.руб.
77:04:0003003:3625	Г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 28А/16	8 082	8 851
77:04:0003003:3626	Г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 28А/15	15 198	4 871
77:04:0003003:3629	Г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 28А/17/1	19 633	344 215
77:04:0003003:3651	г. Москва, ул. Южнопортовая, вл.28-28А.	21 729	11 995
77:02:0024016:1129	г. Москва, Марьина Роща, ул. Стрелецкая, зу.2	98 696	2 891
ВСЕГО			372 823

Нежилые помещения:

Кадастровый номер	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Площадь здания, кв.м	Стоимость на 30.09.2025, тыс.руб.
77:08:0012005:15635	г. Москва, проезд Причальный, д.10, корпус 1	10,9	2014,9	1 204
ВСЕГО				1 204

4. Запасы

При учете запасов Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Признаков обесценения запасов по состоянию на 30.09.2025г. не выявлено.

5. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом от 10 декабря 2002 г. N 126н

По состоянию на 30.09.2025г. Общество осуществило следующие финансовые вложения в виде займов выданных:

Наименование займополучателя	Номер договора	Сумма займа на 30.09.2025г., тыс. руб.	Срок погашения	Ставка (годовых)
ООО «Левел Групп»	АПД/ЛГ - 1 от 22.12.2023	3 500 000	27.04.2029	равна ставке по кредитному договору 4889 СБ РФ +0,3
ООО «Левел Миллениум»	АПД/ЛМ-1 от 15.06.2022 г.	3 000 000	29.10.2029	равна ставке по кредитному договору 4889 СБ РФ
ООО «Левел Миллениум»	АПД/ЛМ-2 от 27.10.2025 г.	2 400 000	27.10.2029	равна ставке по кредитному договору 5005 СБ РФ

6. Кредиты и займы

По состоянию на 30.09.2025 г. Общество привлекло кредиты и займы:

Наименование кредитора/займодавца	Номер договора	Сумма задолженности (основной долг) на 30.09.2025г., тыс. руб.	Срок погашения	Ставка (годовых)
ООО «Левел Групп»	ЛГ/АПД - 2 от 26.01.2022	241 932	29.10.2029	КС ЦБ+4% годовых.
ПАО «Сбербанк»	4889 от 28.01.2022	33 358 999	27.04.2029	Средневзвешенная процентная ставка на 30.09.2025 0,05%
ПАО «Сбербанк»	5005 от 05.08.2025	2 400 000	27.04.2029	Средневзвешенная процентная ставка на 30.09.2025 0,9%
ООО «Левел Групп»	Договор №ЛГ/АПД - 1 от 22.10.2021	18 368	29.10.2029	КС ЦБ+4% годовых.

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

По состоянию на 30.09.2025г. дебиторская и кредиторская задолженности с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствуют.

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, депозитном, валютном счете и в кассе Общества отражена в строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 30.09.2025г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2024г., в тыс. руб.
Рубли	ПАО Сбербанк, р/с 40702810100710000051	5 965	
Рубли	ПАО Банк ВТБ, р/с 40702810105800090298	41	
Рубли	ПАО Сбербанк, р/с 40702810200020000308	21 279	1 267
Рубли	КБ "ЛОКО-Банк" (АО), р/с 40702810400251213002		45
Рубли	ПАО Сбербанк, (44-ФЗ) р/с 40702810900020004455	14	15
ИТОГО		27 285	1 327

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

Дополнительная информация в соответствии с п. 24 и п. 25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа/кредитным договорам отсутствуют.

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

По состоянию на 30.09.2025г. Обществом сформированы следующие резервы:

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 30.09.2025г. Обществом сформирован резерв на оплату отпусков работников в размере 30 425 тыс. руб.

По состоянию на 30.09.2025г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам:

- по сомнительной, задолженности покупателей в размере 812 тыс. руб.;
- по сомнительной, задолженности поставщиков в размере 138 045 тыс. руб.;
- по сомнительной, задолженности прочих дебиторов в размере 150 834 тыс. руб.

10. Уставный, добавочный и резервный капиталы

Размер Уставного капитала Общества за 9 месяцев 2025 г. не менялся. Резервный и добавочный капиталы не создавались. Промежуточные дивиденды за 9 месяцев 2025 г. не утверждались и не выплачивались.

III. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

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

Вознаграждение управленческого персонала за 9 месяцев 2025г. составило 4 291 тыс. руб., страховые взносы составили 1 296 тыс. руб. Согласно Положению по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников Общества по состоянию на 30.09.2025г. создан резерв на оплату годового бонуса.

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

В течение 9 месяцев 2025 года Общество осуществляло следующие виды операций со связанными сторонами: получение и погашение займов и процентов; приобретение и реализация товаров, работ, услуг. Сделки со связанными сторонами осуществлялись на рыночных условиях.

На 30.09.2025г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался.

4. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 30.09.2025г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц.

Сумма выданных обеспечений по состоянию на 30.09.2025г. составила 96 871 409 тыс. руб., в том числе в пользу ПАО Сбербанк – 96 682 555 тыс. руб.

5. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

По состоянию на 30.09.2025г. Обществом получены обеспечения в виде гарантийных удержаний на сумму 513 968 тыс. руб.

6. Прочая информация

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

На 30 сентября 2025г, в тыс. руб.	На 31 декабря 2024г., в тыс. руб.
- 287 881	-246 355

Отрицательные чистые активы Общества по состоянию на 30.09.2025г. обусловлены спецификой деятельности компании-Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

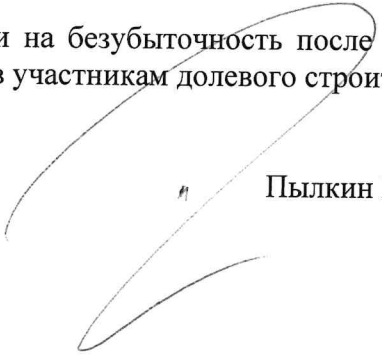
12.03.2025 было получено разрешение на строительство №77-04-021979-2025 в рамках реализации проекта: «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой Этап 2», выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество в дальнейшем планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем.

Общество в дальнейшем планирует выйти на безубыточность после ввода в эксплуатацию объекта строительства и передачи объектов участникам долевого строительства.

Генеральный директор

✓

 Пылкин И. Р.

«27» октября 2025г.