

Бухгалтерская отчетность  
за 9 месяцев 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "К11"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью  
Форма собственности Частная собственность  
Адрес в пределах места нахождения  
111024, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 50, стр. 2, помещ. 26/14Ч

|          |            |
|----------|------------|
| по ОКПО  | 43510160   |
| ИНН      | 7716945454 |
| по ОКОПФ | 12300      |
| по ОКФС  | 16         |

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 сентября 2025 г.

|   |   |          |    |      |
|---|---|----------|----|------|
| ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ<br>Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "К11"<br>Единица измерения тыс. руб. | Форма по ОКУД<br>Отчетная дата<br>(число, месяц, год)<br><br>по ОКПО<br>по ОКЕИ | Коды     |    |      |
|   |   | 0710001  |    |      |
|   |   | 30       | 09 | 2025 |
|   |   | 43510160 |    |      |
|   |   | 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                   | Код  | На 30 сентября 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------|---|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>  |      |                        |                       |                       |
|           | <b>I. Внеоборотные активы</b>                             |      |                        |                       |                       |
|           | Гудвил  | 1105 | -                      | -                     | -                     |
|           | Нематериальные активы                                     | 1110 | -                      | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                           | 1130 | -                      | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                             | 1140 | -                      | -                     | -                     |
|           | Основные средства   | 1150 | -                      | -                     | 219 184               |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Инвестиционная недвижимость                               | 1160 | -                      | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения                                       | 1170 | 757 757                | 757 757               | 757 757               |
|           | Отложенные налоговые активы                               | 1180 | 82 953                 | 77 771                | 41 170                |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Прочие внеоборотные активы                                | 1190 | -                      | -                     | -                     |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Итого по разделу I  | 1100 | 840 710                | 835 528               | 1 018 111             |
|           | <b>II. Оборотные активы</b>                               |      |                        |                       |                       |
|           | Запасы  | 1210 | 3 631 440              | 2 303 381             | 1 432 534             |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Долгосрочные активы к продаже                             | 1215 | -                      | -                     | -                     |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 53                     | 54                    | 81                    |



|  |  |      |           |           |           |
|--|--|------|-----------|-----------|-----------|
|  | в том числе:   |      |           |           |           |
|  | Дебиторская задолженность                                  | 1230 | 292 746   | 256 194   | 99 605    |
|  | в том числе:   |      |           |           |           |
|  | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | -         | -         | -         |
|  | в том числе:   |      |           |           |           |
|  | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250 | 30        | 51        | 139       |
|  | в том числе:   |      |           |           |           |
|  | Прочие оборотные активы                                    | 1260 | 3 218     | 2 658     | 146       |
|  | в том числе:   |      |           |           |           |
|  | Итого по разделу II  | 1200 | 3 927 487 | 2 562 338 | 1 532 505 |
|  | <b>БАЛАНС</b>  | 1600 | 4 768 197 | 3 397 866 | 2 550 616 |



| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | На 30 сентября 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------|---|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>   |      |                        |                       |                       |
|           | <b>III. Капитал</b>   |      |                        |                       |                       |
|           | Уставный капитал  | 1310 | 50                     | 50                    | 50                    |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | -                      | -                     | -                     |
|           | Накопленная дооценка внеоборотных активов   | 1340 | -                      | -                     | -                     |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Добавочный капитал (без накопленной дооценки)                                       | 1350 | -                      | -                     | -                     |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Резервный капитал   | 1360 | -                      | -                     | -                     |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)  | 1370 | (107 089)              | (107 054)             | (116 251)             |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Итого по разделу III  | 1300 | (107 039)              | (107 004)             | (116 201)             |
|           | <b>IV. Долгосрочные обязательства</b>   |      |                        |                       |                       |
|           | Заемные средства  | 1410 | 3 680 569              | 2 233 000             | 1 654 839             |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Отложенные налоговые обязательства  | 1420 | 49 948                 | 44 778                | 14 229                |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Оценочные обязательства   | 1430 | -                      | -                     | -                     |
|           | Прочие долгосрочные обязательства   | 1450 | 1 017 787              | 977 534               | -                     |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Итого по разделу IV   | 1400 | 4 748 304              | 3 255 312             | 1 669 068             |
|           | <b>V. Краткосрочные обязательства</b>   |      |                        |                       |                       |
|           | Заемные средства  | 1510 | -                      | -                     | 107 164               |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Кредиторская задолженность  | 1520 | 126 932                | 249 558               | 890 585               |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Доходы будущих периодов   | 1530 | -                      | -                     | -                     |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Оценочные обязательства   | 1540 | -                      | -                     | -                     |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Прочие краткосрочные обязательства  | 1550 | -                      | -                     | -                     |
|           | в том числе:  |      |                        |                       |                       |
|           | Итого по разделу V  | 1500 | 126 932                | 249 558               | 997 749               |
|           | <b>БАЛАНС</b>   | 1700 | 4 768 197              | 3 397 866             | 2 550 616             |

Директор 2 Управляющей  
компании ООО "СИГМА  
МЕНЕДЖМЕНТ"

(наименование должности)

Лукиянов Максим Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.



Отчет о финансовых результатах  
за 9 месяцев 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "К11"  
Единица измерения тыс. руб.

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

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710002  |    |      |
| 30       | 09 | 2025 |
| 43510160 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За 9 месяцев<br>2025 г. | За 9 месяцев<br>2024 г. |
|-----------|---|------|-------------------------|-------------------------|
|           | Выручка   | 2110 | -                       | -                       |
|           | в том числе:  |      |                         |                         |
|           | Себестоимость продаж  | 2120 | -                       | -                       |
|           | в том числе:  |      |                         |                         |
|           | Валовая прибыль (убыток)  | 2100 | -                       | -                       |
|           | Коммерческие расходы  | 2210 | -                       | -                       |
|           | Управленческие расходы  | 2220 | (956)                   | (2 298)                 |
|           | Прибыль (убыток) от продаж  | 2200 | (956)                   | (2 298)                 |
|           | Доходы от участия в других организациях   | 2310 | -                       | -                       |
|           | Проценты к получению  | 2320 | 36 550                  | 110 745                 |
|           | Проценты к уплате   | 2330 | (35 584)                | (118 252)               |
|           | Прочие доходы   | 2340 | -                       | -                       |
|           | в том числе:  |      |                         |                         |
|           | Прочие расходы  | 2350 | (57)                    | (17 868)                |
|           | в том числе:  |      |                         |                         |
|           | Прибыль (убыток) от продолжающейся<br>деятельности до налогообложения   | 2300 | (47)                    | (27 673)                |
|           | Налог на прибыль организаций  | 2410 | 12                      | 5 143                   |
|           | в том числе:  |      |                         |                         |
|           | текущий налог на прибыль организаций  | 2411 | -                       | -                       |
|           | отложенный налог на прибыль организаций   | 2412 | 12                      | 5 143                   |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за<br>вычетом относящегося к ней налога на прибыль<br>организаций) | 2420 | -                       | -                       |
|           | Прочее  | 2460 | -                       | -                       |
|           | Чистая прибыль (убыток)   | 2400 | (35)                    | (22 530)                |



| Пояснения | Наименование показателя  | Код  | За 9 месяцев<br>2025 г. | За 9 месяцев<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 | (35)                    | (22 530)                |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.   | 2900 |                         |                         |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.  | 2910 |                         |                         |

Директор 2 Управляющей  
компании ООО "СИГМА  
МЕНЕДЖМЕНТ"

(наименование должности)

(подпись)

Лукиянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала  
за 9 месяцев 2025 г.

|   |          |    |      |
|---|----------|----|------|
| Форма по ОКУД<br>Отчетная дата<br>(число, месяц, год) | Коды     |    |      |
|   | 0710004  |    |      |
|   | 30       | 09 | 2025 |
|   |          |    |      |
| по ОКПО   | 43510160 |    |      |
| по ОКЕИ   | 384      |    |      |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "К11"  
Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя                                 | Код  | Уставный капитал | Собственные<br>акции,<br>принадлежащие<br>обществу,<br>задолженность<br>акционеров по<br>оплате акций | Накопленная<br>дооценка<br>внеоборотных<br>активов | Добавочный<br>капитал (без<br>накопленной<br>дооценки) | Резервный<br>капитал | Нераспределенна<br>я прибыль<br>(непокрытый<br>убыток) | Итого     |
|-----------|---|------|------------------|---|--|--|----------------------|--|-----------|
|           | На 31 декабря 2023 г.                                   | 3100 | 50               | -   | -  | -  | -                    | (116 251)  | (116 201) |
|           | Корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики | 3110 | -                | -   | -  | -  | -                    | -  | -         |
|           | исправлением ошибок                                     | 3120 | -                | -   | -  | -  | -                    | -  | -         |
|           | На 31 декабря 2023 г.<br>после корректировки            | 3130 | 50               | -   | -  | -  | -                    | (116 251)  | (116 201) |



| 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 9 месяцев 2024 г.</b>  |      |                  |   |   |   |                   |  |           |
|           | Чистая прибыль (убыток)  | 3211 | -                | -   | -   | -   | -                 | (22 530)                                     | (22 530)  |
|           | 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 30 сентября 2024 г.</b>  | 3250 | 50               | -   | -   | -   | -                 | (138 781)                                    | (138 731) |
|           | <b>На 31 декабря 2024 г.</b>   | 3200 | 50               | -   | -   | -   | -                 | (107 054)                                    | (107 004) |
|           | Корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики                              | 3210 | -                | -   | -   | -   | -                 | -  | -         |
|           | исправлением ошибок  | 3220 | -                | -   | -   | -   | -                 | -  | -         |
|           | <b>На 31 декабря 2024 г.<br/>после корректировки</b>                                 | 3230 | 50               | -   | -   | -   | -                 | (107 054)                                    | (107 004) |



| Пояснения | Наименование показателя  | Код  | Уставный капитал | Собственные<br>акции,<br>принадлежащие<br>обществу,<br>задолженность<br>акционеров по<br>оплате акций | Накопленная<br>дооценка<br>внеоборотных<br>активов | Добавочный<br>капитал (без<br>накопленной<br>дооценки) | Резервный<br>капитал | Нераспределенна<br>я прибыль<br>(непокрытый<br>убыток) | Итого     |
|-----------|--|------|------------------|---|--|--|----------------------|--|-----------|
|           | <b>За 9 месяцев 2025 г.</b>  |      |                  |   |  |  |                      |  |           |
|           | Чистая прибыль (убыток)  | 3311 | -                | -   | -  | -  | -                    | (35)   | (35)      |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 3312 | -                | -   | -  | -  | -                    | -  | -         |
|           | Дивиденды  | 3327 | -                | -   | -  | -  | -                    | -  | -         |
|           | Иные изменения за счет операций с<br>собственниками (за исключением<br>дивидендов) - всего | 3330 | -                | -   | -  | -  | -                    | -  | -         |
|           | Реорганизация юридического лица  | 3316 | -                | -   | -  | -  | -                    | -  | -         |
|           | Иные изменения - всего   | 3340 | -                | -   | -  | -  | -                    | -  | -         |
|           | <b>На 30 сентября 2025 г.</b>  | 3300 | 50               | -   | -  | -  | -                    | (107 089)  | (107 039) |

Директор 2 Управляющей  
компании ООО "СИГМА  
МЕНЕДЖМЕНТ"

(наименование должности)

(подпись)

Лукиянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.





**Отчет о движении денежных средств  
за 9 месяцев 2025 г.**

|   |          |    |      |
|---|----------|----|------|
| Форма по ОКУД<br>Отчетная дата<br>(число, месяц, год) | Коды     |    |      |
|   | 0710005  |    |      |
|   | 30       | 09 | 2025 |
|   | 43510160 |    |      |
| по ОКПО   | 43510160 |    |      |
| по ОКЕИ   | 384      |    |      |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "К11"  
 Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя  | Код  | За 9 месяцев<br>2025 г. | За 9 месяцев<br>2024 г. |
|-----------|--|------|-------------------------|-------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>   |      |                         |                         |
|           | Поступления - всего  | 4110 | 1                       | 9 475                   |
|           | 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 | 1                       | 9 475                   |
|           | Платежи - всего  | 4120 | (1 391 329)             | (180 352)               |
|           | в том числе:   |      |                         |                         |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги        | 4121 | (1 356 843)             | (122 937)               |
|           | в связи с оплатой труда работников   | 4122 | -                       | -                       |
|           | процентов по долговым обязательствам   | 4123 | -                       | -                       |
|           | налога на прибыль организаций  | 4124 | (547)                   | -                       |
|           | арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4125 | -                       | -                       |
|           | расходный поток НДС в составе выплат   | 4126 | -                       | -                       |
|           | прочие платежи   | 4129 | (33 939)                | (57 415)                |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>   | 4100 | (1 391 328)             | (170 877)               |



| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За 9 месяцев<br>2025 г. | За 9 месяцев<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 | 1 391 307               | 170 805                 |
|           | в том числе:  |      |                         |                         |
|           | получение кредитов и займов   | 4311 | 1 391 307               | 170 805                 |
|           | 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 9 месяцев<br>2025 г. | За 9 месяцев<br>2024 г. |
|-----------|---|------|-------------------------|-------------------------|
|           | Платежи - всего   | 4320 | -                       | -                       |
|           | 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 | -                       | -                       |
|           | прочие платежи  | 4329 | -                       | -                       |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от финансовых<br/>операций</b>   | 4300 | 1 391 307               | 170 805                 |
|           | <b>Сальдо денежных потоков за период</b>  | 4400 | (21)                    | (72)                    |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных<br/>эквивалентов на начало периода</b>   | 4450 | 51                      | 139                     |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных<br/>эквивалентов на конец периода</b>  | 4500 | 30                      | 67                      |
|           | Величина влияния изменения курса иностранной<br>валюты по отношению к рублю   | 4490 | -                       | -                       |

Директор 2 Управляющей  
компании ООО "СИГМА  
МЕНЕДЖМЕНТ"  

(наименование должности)

(подпись)

Лукиянов Максим Александрович  

(расшифровка подписи)

23 октября 2025 г.

Идентификатор документа a4c1bdf2-351e-424d-8ff7-b2cd0e320e40



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Подписи  
отправителя:

Организация, сотрудник

Доверенность: рег. номер,  
период действия и статус

Сертификат: серийный  
номер, период действия

Дата и время подписания

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ"

Лукиянов Максим Александрович

ДИРЕКТОР 2

Не требуется для подписания

022924C700CBB1A19D42095FF  
AFA87B25F  
с 13.08.2024 14:55 по  
13.11.2025 14:55 GMT+03:00

23.10.2025 10:00 GMT+03:00  
Подпись соответствует файлу  
документа

Страница 11 из 11