

Бухгалтерская отчетность

за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный Застройщик "Селигерский"

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	50679741
ИНН	9705160970
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЙТ ВЭЙС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН	7751172447
ОГРН	1197746652201

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

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 "Селигерский"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД	Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
по ОКПО	50679741		
по ОКЕИ	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	495	913	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		495	913	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	648 754	666 268	62 857
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		575 971	579 358	34 522
	Права пользования активами		72 783	86 910	28 335
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	345	562 063
	Финансовые вложения	1170	86 832	-	-
	в том числе:				
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		86 832	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	62 403	84 047	43 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 470	11 496	1 422
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		1 470	11 496	1 422
	Итого по разделу I	1100	799 954	763 069	670 101
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	3 605 605	2 333 519	1 453 677

	в том числе: Затраты на создание объекта недвижимости к продаже		3 193 549	2 186 265	1 431 605
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже		334 444	146 674	22 026
	Материалы		247	580	-
	Товары		77 365	-	46
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	16 908	1 206	779
	в том числе: НДС по приобретенным МПЗ		15 517	46	-
	НДС по приобретенным услугам		1 391	1 080	699
	НДС при приобретении основных средств		-	80	80
	Дебиторская задолженность	1230	10 400 215	5 673 899	3 008 911
	в том числе: Расчеты с участниками долевого строительства		9 681 831	5 219 431	2 919 659
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		673 898	447 925	87 594
	Расчеты с покупателями и заказчиками		15 585	860	940
	Расчеты по налогам и сборам		3 386	2 340	22
	Расчеты с подотчетными лицами		48	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	92	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		25 284	3 251	696
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		183	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	601	3 533	9 967
	в том числе: Расчетные счета		601	3 533	2
	Депозитные счета		-	-	9 965
	Прочие оборотные активы	1260	2 274 386	1 011 275	166 373
	в том числе: Расходы будущих периодов		5 558	15	66
	Содержание заказчика-застройщика		2 268 828	1 011 260	166 307
	Итого по разделу II	1200	16 297 715	9 023 432	4 639 707
	БАЛАНС	1600	17 097 669	9 786 501	5 309 808

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	10	10	10
	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	(57 445)	(113 296)	(150 258)
	Итого по разделу III	1300	(57 435)	(113 286)	(150 248)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	6 608 006	3 922 398	1 821 717
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		6 439 483	3 810 188	1 741 830
	Долгосрочные займы		72 370	30 770	7 800
	Проценты по кредитам и займам		96 153	81 440	72 087
	Отложенные налоговые обязательства	1420	26 221	30 484	6 759
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	9 802 285	5 314 326	2 949 578
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства		9 681 831	5 219 431	2 919 659
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками		60 307	21 857	1 741
	Обязательства перед прочими кредиторами по аренде		60 147	73 038	28 178
	Итого по разделу IV	1400	16 436 512	9 267 208	4 778 054
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	667 788	517 673	669 086
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		136 074	41 123	38 144
	Расчеты с покупателями и заказчиками		16	16	16
	Расчеты по налогам и сборам		7 318	8 807	1 154
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		25 355	11 392	3 751
	Расчеты с персоналом по оплате труда		40 643	-	54
	Расчеты с подотчетными лицами		1	1	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		166	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		450 711	444 164	625 935
	Расчеты по арендным платежам		7 504	12 170	32
	Обязательство по аренде	1520	16 742	14 743	7 921
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	34 062	100 163	4 995
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	718 592	632 579	682 002
	БАЛАНС	1700	17 097 669	9 786 501	5 309 808

Генеральный директор

(наименование должности)

Терещенко Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный Застройщик "Селигерский"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
50679741		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	1 249 570	503 883
	в том числе:			
	Условный доход от оказания услуг Застройщика		1 249 495	503 793
	Себестоимость продаж	2120	(1 167 752)	(470 880)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с получением доходов от оказания услуг Застройщика		(1 167 752)	(470 835)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	81 818	33 003
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 742)	(7 503)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	77 076	25 500
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	645
	Проценты к уплате	2330	(21 874)	(8 943)
	Прочие доходы	2340	47 111	25 978
	в том числе:			
	Оценочные обязательства по оплате труда		38 170	-
	Прибыль прошлых лет		8 073	18 251
	Изменение стоимости предметов аренды		-	7 036
	Прочие расходы	2350	(27 213)	(22 032)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков		14 477	-
	Убытки прошлых лет		7 559	17 868
	Налог на имущество		-	2 849
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	75 100	21 148
	Налог на прибыль организаций	2410	(19 249)	(4 643)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 868)	(4 244)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(17 381)	(399)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	55 851	16 505

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	55 851	16 505
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

28 октября 2025 г.



Терещенко Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
50679741		
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный Застройщик "Селигерский"
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 доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(150 258)	(150 248)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(150 258)	(150 248)

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	-	-	-	-	-	16 505	16 505
	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	10	-	-	-	-	(133 753)	(133 743)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(113 296)	(113 286)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	(113 296)	(113 286)

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	-	-	-	-	-	55 851	55 851
	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	10	-	-	-	-	(57 445)	(57 435)

Терещенко Андрей Сергеевич
(расшифровка подписи)

Генеральный директор
(наименование должности)

28 октября 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный Застройщик "Селигерский"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
50679741		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	490	763
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	476	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	14	763
	Платежи - всего	4120	(2 635 224)	(1 478 310)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 415 749)	(1 038 133)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(945 242)	(287 967)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(10 993)	(3 067)
	налоги и сборы		(2 788)	(5 549)
	НДС		(250 920)	(139 445)
	прочие платежи	4129	(9 532)	(4 149)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 634 734)	(1 477 547)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	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	(808)	(4 723)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(808)	(4 723)
	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	(808)	(4 723)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 712 542	1 501 871
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 712 542	1 501 871
	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	(79 932)	(26 072)
	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	(41 646)	-
	прочие платежи	4329	(38 286)	(26 072)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 632 610	1 475 799
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(2 932)	(6 471)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	3 533	9 967
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	601	3 496
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

28 октября 2025 г.



Терещенко Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Селигерский»
123290, г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1, помещение 1Т
Тел. 8 (495) 280-34-90 ОГРН 1217700514877
ИНН/КПП 9705160970/773401001**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 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 СЗ «Селигерский» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Селигерский»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО СЗ «Селигерский»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО СЗ «Селигерский» было зарегистрировано 26 октября 2021 г. за ОГРН 1217700514877 (Лист записи ЕГРЮЛ в отношении юридического лица выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве).

Юридический адрес: 123290, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хорошево-Мневники, проезд Причальный, дом 10, корпус 1, помещение 1Т.

Телефон: 8 (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9705160970

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

Исполнительный орган Общества

Генеральный директор с 9 июля 2024 года - Терещенко Андрей Сергеевич, назначен на должность Внеочередным общим собранием участников Протоколом от 08 июля 2024 года № 13/2024. С 26.10.2021 года по 08.07.2024 года Генеральным директором Общества являлся Цokol Алексей Николаевич, назначен на должность Общим собранием учредителей Протоколом от 28.09.2021 года № 1/2021.

Уставный капитал Общества составляет из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 коп.

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

Сведения об участниках/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»	г. Москва, ул. Валовая, д. 35	Участник	26.10.2021	51
2	Каунов Константин Григорьевич	-	Участник	12.10.2022	49

За 9 месяцев 2025г. состав участников/учредителей Общества не менялся.

Конечным бенефициаром Общества является:

- гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич;
- гражданин РФ Каунов Константин Григорьевич.

Среднесписочная численность на 30.09.2025г. – 304 человека.

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» на основании договора на оказание услуг.

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 30.09.2025г. (в тыс. руб.)
Виртуальный интерактивный макет ЖК "Level Селигерская"	495
ИТОГО	495

2. Основные средства

Учет 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:

Адрес арендуемых помещений	№ и дата договора	Кадастровый номер здания/помещения	Арендуемая площадь, м2	Право пользования активами, тыс. руб.
Нежилое помещение 1Т по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1	Договор № ДА-СРН-СЛ от 26 августа 2024 г.	77:08:0012005:15635	11,41	1 430
Нежилое помещение 1Т по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1	Договор № ПР-ДА-24-03 от 20 декабря 2024 г.	77:08:0012005:15635	488,7	67 299
Земельный участок по адресу: г. Москва, Ильменский пр., вл. 8, к. 3	ДС № 6/н от 20.01.2023 к договору № М-09-034999 от 27.10.2010	77:09:0002025:1000	5 500,0	1 135
Машиноместа по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 2	Договор № ПРММ-ДА-25-03 от 25 февраля 2025 г.	77:08:0012005:16114, 77:08:0012005:16115, 77:08:0012005:16116, 77:08:0012005:16117	54,8	2 919
ИТОГО				72 783

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.

За 9 месяцев 2025г. финансовые вложения составили 86 832 тыс. руб.

6. Кредиты и займы

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

Наименование кредитора/займодавца	Номер и дата договора	Лимит, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования	Сумма, тыс. руб.
БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА (КПП 784201001)	КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ 5834 от 30.11.2022	15 644 000	30.11.2027	Целевое финансирование строительства, финансирование операционной деятельности, рефинансирование займов	6 511 624
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор № ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	100 000	30.06.2028	Финансирование операционной деятельности	96 382
ИТОГО					6 608 006

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 30.09.2025г., тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2024г., тыс. руб.
Рубли	Банк ВТБ (ПАО), расчетный счет	601	3 533
ИТОГО		601	3 533

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:

- резерв на оплату ежегодных отпусков работников и страховым взносам в размере 34 062 тыс. руб.;
- резерв по сомнительной, нереальной к взысканию задолженности поставщиков и подрядчиков, а также покупателей и заказчиков в размере 750 тыс. руб.

10. Уставный, добавочный и резервный капиталы

Размер уставного капитала Общества за 9 месяцев 2025г. не менялся. Резервный и добавочный капиталы не создавались. Промежуточные дивиденды за 9 месяцев 2025г. 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 2 317 тыс. руб., страховые взносы составили 700 тыс. руб. Согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников Общества по состоянию на 30.09.2025г. не создавался резерв на оплату годового бонуса.

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

За 9 месяцев 2025г. Общество осуществляло следующие виды операций со связанными сторонами: получение займов и процентов; приобретение 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. выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц отражены в таблице:

Вид основного (обеспечиваемого) договора	Организация, в пользу которой предоставлено обеспечение	Реквизиты обеспечительного договора	Оценочная стоимость залога, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Срок действия обеспечительного договора*	Примечание
Проектное финансирование (эскроу)	Банк ВТБ	5834-ДИ/1 от 24.01.2023	116 327	116 327	19.12.2030	До полного погашения обязательств
Договор о предоставлении банковских гарантий	Банк ВТБ	ДИ01-IGR23/MSH D/9284 от 30.10.2023	18 922	18 922	25.12.2025	С даты прекращения БГ
Соглашение о выдаче гарантии	УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	3-0002/23 от 25.01.2023	283 728	283 728	18.06.2027 вкл.	

5. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

По состоянию на 30.09.2025г. Обществом получены обеспечения в виде гарантийных удержаний на сумму 75 455 тыс. руб., а также получены банковские гарантии на сумму 173 597 тыс. руб.

6. Прочая информация

Размер чистых активов Общества рассчитан 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.
- 57 435	- 113 286

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

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов на текущий момент, Общество продолжает 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
«28» октября 2025 г.



/Терещенко А.С./