

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: «Специализированный застройщик «Река»

| | |
|----------|------------|
| по ОКПО | 29810116 |
| ИНН | 7716915450 |
| по ОКОПФ | 12300 |
| по ОКФС | 16 |

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

119330, Москва г, ул. Мосфильмовская, д. 70, этаж ПОДЗЕМНЫЙ 5, ком. 544

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

| | | |
|------|--|--|
| ИНН | | |
| ОГРН | | |

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2025 г.

| Коды | | |
|--------------------------------------|----|----|
| Форма по ОКУД | | |
| 0710001 | | |
| Отчетная дата (число, месяц, год) | 30 | 06 |
| 2025 | | |
| по ОКПО | | |
| 29810116 | | |
| по ОКЕИ | | |
| 384 | | |

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: «Специализированный застройщик «Река»

Единица измерения тыс. руб.

| 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 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Нематериальные активы в организации | | - | - | - |
| | Приобретение нематериальных активов | | - | - | - |
| | Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ | | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Основные средства, пригодные к использованию | | - | - | - |
| | Оборудование к установке | | - | - | - |
| | Незавершенное строительство | | - | - | - |
| | Расходы будущих периодов | | - | - | - |
| | Права пользования активами | | - | - | - |
| | Капитализированная стоимость ремонта основных средств | | - | - | - |
| | Незавершенные ремонты основных средств | | - | - | - |
| | Иные незавершенные капитальные вложения | | - | - | - |

| | | | | | |
|--|--|------|-----------|-----------|-----------|
| | Инвестиционная недвижимость | 1160 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Инвестиционная недвижимость | | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | 6 426 759 | 2 126 759 | 1 000 000 |
| | в том числе: | | | | |
| | Паи и акции | | - | - | - |
| | Долговые ценные бумаги | | - | - | - |
| | Предоставленные займы | | 6 426 759 | 2 126 759 | 1 000 000 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Биологические активы | | - | - | - |
| | Расходы будущих периодов | | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 6 426 759 | 2 126 759 | 1 000 000 |
| | II. Оборотные активы | | | | |
| | Запасы | 1210 | 4 483 591 | 4 158 053 | 8 751 255 |
| | в том числе: | | | | |
| | Сырье и материалы | | - | - | - |
| | Готовая продукция | | - | - | - |
| | Товары | | 289 188 | 1 043 008 | 78 890 |
| | Затраты на строительство по 214-ФЗ | | 2 927 912 | 1 848 554 | 6 248 965 |
| | Земельный участок | | 1 266 491 | 1 266 491 | 2 423 400 |
| | Долгосрочные активы к продаже | 1215 | - | - | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 569 606 | 384 893 | 1 218 705 |
| | в том числе: | | | | |
| | НДС по приобретенным ОС | | 16 | 16 | 16 |
| | НДС по приобретенным НМА | | - | - | - |
| | НДС по приобретенным МПЗ | | 40 862 | 66 435 | 25 573 |
| | НДС по приобретенным услугам | | 42 | 190 | 4 874 |
| | НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ | | - | - | - |
| | НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт) | | - | - | - |
| | НДС при строительстве ОС | | 528 685 | 318 252 | 1 188 242 |
| | НДС по уменьшению стоимости реализации | | - | - | - |
| | НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза | | - | - | - |
| | НДС, начисленный по отгрузке | 1220 | - | - | - |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 3 787 806 | 2 547 088 | 1 247 310 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | | 20 159 | 39 306 | 37 371 |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 3 536 148 | 2 325 680 | 1 043 796 |
| | Расчеты по налогам и сборам | | - | - | - |
| | Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС | | - | - | - |
| | Сальдо по ЕНС | | 48 066 | - | 75 945 |
| | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | | - | - | - |
| | Расчеты с персоналом по оплате труда | | - | - | - |
| | Расчеты с подотчетными лицами | | 19 | - | - |
| | Расчеты с персоналом по прочим операциям | | - | - | - |
| | Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал | | - | - | - |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | | 146 293 | 124 147 | 90 197 |
| | Расходы будущих периодов | | - | - | - |
| | Выполненные этапы по незавершенным работам | | - | - | - |
| | Расчеты с факторинговыми компаниями | | - | - | - |
| | Авансы по аренде (лизингу) | | - | - | - |

| | | | | |
|--|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| НДС, удержаный налоговым агентом с выданной предоплаты | | - | - | - |
| Расчеты по обмерам БТИ | 37 121 | 57 955 | - | - |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Депозитные счета | - | - | - | - |
| Депозитные счета (в валюте) | - | - | - | - |
| Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг | - | - | - | - |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 7 006 | 3 780 410 | 2 623 677 |
| в том числе: | | | | |
| Касса | - | - | - | - |
| Расчетные счета | 7 006 | 3 780 410 | 2 623 677 | |
| Валютные счета | - | - | - | - |
| Счет цифрового рубля | - | - | - | - |
| Аккредитивы | - | - | - | - |
| Аккредитивы (в валюте) | - | - | - | - |
| Прочие специальные счета | - | - | - | - |
| Переводы в пути | - | - | - | - |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 59 | 18 475 | 1 800 485 |
| в том числе: | | | | |
| Акцизы по оплаченным ценностям | - | - | - | - |
| НДС по экспорту (возмещение) | 59 | 18 475 | 502 | |
| Расходы будущих периодов | - | - | - | 1 799 983 |
| Недостачи и потери от порчи ценностей | - | - | - | - |
| Итого по разделу II | 1200 | 8 848 067 | 10 888 920 | 15 641 432 |
| БАЛАНС | 1600 | 15 274 826 | 13 015 679 | 16 641 432 |

| 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 | 450 000 | 450 000 | 450 000 |
| | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | - | - | - |
| | Накопленная дооценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Переоценка основных средств | | - | - | - |
| | Переоценка НМА | | - | - | - |
| | Переоценка прочих внеоборотных активов | | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Резервы, образованные в соответствии с законодательством | | - | - | - |
| | Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами | | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 3 310 473 | 2 830 433 | 715 943 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 3 760 473 | 3 280 433 | 1 165 943 |
| | IV. Долгосрочные обязательства | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 8 734 169 | 5 229 662 | 808 302 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные кредиты | | 8 726 596 | 5 225 510 | - |
| | Долгосрочные займы | | 1 979 | 1 979 | 806 436 |
| | Долгосрочные кредиты (в валюте) | | - | - | - |
| | Долгосрочные займы (в валюте) | | - | - | - |
| | Проценты по займам и кредитам | | 5 594 | 2 174 | 1 866 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие долгосрочные обязательства | 1450 | 1 700 000 | 1 700 000 | 13 643 322 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу) | | - | - | - |
| | Безвозмездные поступления | | - | - | - |
| | Расчеты по возмещению материального ущерба | | - | - | - |
| | Кредиторская задолженность | | 1 700 000 | 1 700 000 | 2 100 000 |
| | Обязательства по ДДУ | | - | - | 11 543 322 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 10 434 169 | 6 929 662 | 14 451 624 |
| | V. Краткосрочные обязательства | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Краткосрочные кредиты | | - | - | - |
| | Краткосрочные займы | | - | - | - |
| | Краткосрочные кредиты (в валюте) | | - | - | - |
| | Краткосрочные займы (в валюте) | | - | - | - |
| | Проценты по займам и кредитам | | - | - | - |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 1 080 185 | 2 805 583 | 1 023 865 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 847 086 | 1 094 366 | 710 821 |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | | 173 851 | 1 586 243 | 33 015 |
| | Расчеты по налогам и сборам | | - | - | - |
| | Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС | | - | - | - |
| | Сальдо по ЕНС | | - | 77 918 | - |

| | | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | | | - | - |
| Расчеты с персоналом по оплате труда | | | - | - |
| Расчеты с подотчетными лицами | | | - | 1 2 |
| Расчеты с персоналом по прочим операциям | | | - | - |
| Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов | | | - | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | | 52 166 | 29 969 | 280 009 |
| Доходы, полученные в счет будущих периодов | | - | - | - |
| Расчеты по доплате по обмерам БТИ | | 7 082 | 17 086 | - |
| Обязательство по аренде | 1520 | - | - | - |
| Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| Прочие краткосрочные обязательства | 1550 | - | - | - |
| Итого по разделу V | 1500 | 1 080 185 | 2 805 583 | 1 023 865 |
| БАЛАНС | 1700 | 15 274 826 | 13 015 679 | 16 641 432 |

Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)

(подпись)

Багаев Андрей Викторович

(расшифровка подписи)

22 июля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: «Специализированный застройщик «Река»
Единица измерения тыс. руб.

| | | |
|--------------------------------------|------|----------|
| Форма по ОКУД | Коды | |
| 0710002 | | |
| Отчетная дата (число, месяц, год) | 30 | 06 2025 |
| по ОКПО | | 29810116 |
| по ОКЕИ | | 384 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - июнь 2025 г. | За январь - июнь 2024 г. |
|-----------|---|------|--------------------------|--------------------------|
| | Выручка | 2110 | 1 560 542 | 4 267 762 |
| | в том числе: | | | |
| | Реализация ТМЦ (НДС не облагается) | | 1 458 436 | 422 838 |
| | Реализация ТМЦ (НДС 20%) | | 102 103 | - |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (1 027 875) | (336 497) |
| | в том числе: | | | |
| | Реализация ТМЦ (НДС не облагается) | | (670 530) | (218 380) |
| | Реализация ТМЦ (НДС 20%) | | (154 563) | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 532 667 | 3 931 265 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (5 152) | (2 461) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (2 250) | (2 269) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 525 265 | 3 926 535 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 251 785 | 267 967 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (868) | (4 052) |
| | Прочие доходы | 2340 | 18 251 | - |
| | в том числе: | | | |
| | Операции с инструментами финансового рынка | | - | - |
| | Сдача имущества в аренду или субаренду | | - | - |
| | Реализация и ликвидация внеоборотных активов | | - | - |
| | Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг | | - | - |
| | Результаты инвентаризации | | - | - |
| | Иная операционная деятельность | | - | - |
| | Курсовые разницы | | - | - |
| | Прочие расходы | 2350 | (145 755) | (51 611) |
| | в том числе: | | | |
| | Операции с инструментами финансового рынка | | - | - |
| | Сдача имущества в аренду или субаренду | | - | - |
| | Реализация и ликвидация внеоборотных активов | | - | - |
| | Расходы от снижения стоимости активов | | - | - |
| | Отчисления в оценочные резервы | | - | - |
| | Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг | | - | - |
| | Результаты инвентаризации | | - | - |
| | Иная операционная деятельность | | (29 176) | (2 459) |
| | Курсовые разницы | | - | - |
| | Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения | 2300 | 648 678 | 4 138 839 |
| | Налог на прибыль организаций | 2410 | (168 638) | (827 768) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль организаций | 2411 | (168 638) | (827 768) |
| | отложенный налог на прибыль организаций | 2412 | - | - |
| | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) | 2420 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности | | - | - |
| | Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности | | - | - |

| | | | |
|-------------------------|------|---------|-----------|
| Прочее | 2460 | - | - |
| Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 480 040 | 3 311 071 |

| 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 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | Прирост стоимости основных средств | | - | - |
| | Прирост стоимости нематериальных активов | | - | - |
| | 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 | 480 040 | 3 311 071 |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. | 2900 | | |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. | 2910 | | |

Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)

(подпись)

Багаев Андрей Викторович

(расшифровка подписи)

22 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала

за январь - июнь 2025 г.

За январь - июнь 2025 г.

| | | | |
|--------------------------------------|------------|--|--|
| Форма по ОКУД | 0710004 | | |
| Отчетная дата (число, месяц, год) | 30 06 2025 | | |
| по ОКГЮ | 29810116 | | |
| по ОКЕИ | 384 | | |

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: «Специализированный застройщик «Река»
Единица измерения Тыс. руб.

| 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 | Нераспределенна я прибыль (нераскрытый убыток) | Итого |
|--|--|------|------------------|---|--|--|----------------------|---|-----------|
| | На 31 декабря 2023 г. | 3100 | 450 000 | - | - | - | - | 715 943 | 1 165 943 |
| Корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок | | 3110 | - | - | - | - | - | - | - |
| | На 31 декабря 2023 г. после корректировки | 3120 | - | - | - | - | - | - | - |
| | | 3130 | 450 000 | - | - | - | - | 715 943 | 1 165 943 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внебиротных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенна я прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|-----------|---|------|------------------|---|---|--|----------------------|--|-----------|
| | За январь - июнь 2024 г. | 3211 | - | - | - | - | - | - | 3 405 035 |
| | Чистая прибыль (убыток) | 3212 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 3227 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Дивиденды | 3230 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3216 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Реорганизация юридического лица | 3240 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Иные изменения - всего | 3250 | 450 000 | - | - | - | - | - | - |
| | На 30 июня 2024 г. | 3200 | 450 000 | - | - | - | - | - | 4 120 978 |
| | На 31 декабря 2024 г. | 3210 | - | - | - | - | - | - | 4 570 978 |
| | Корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок | 3220 | - | - | - | - | - | - | - |
| | На 31 декабря 2024 г. после корректировки | 3230 | 450 000 | - | - | - | - | - | 3 280 433 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолжность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внебалансовых активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (нераскрытый убыток) | Итого |
|-----------|--|------|---|---|--|----------------------|--|-----------|
| | За январь - июнь 2025 г. | | | | | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 3311 | - | - | - | - | - | 480 040 |
| | 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 | 450 000 | - | - | - | - | 3 760 473 |



Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

22 июля 2025 г.

Баев Андрей Викторович

(подпись)

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: «Специализированный застройщик «Река»
Единица измерения тыс. руб.

| Коды | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| Форма по ОКУД | | 0710005 |
| Отчетная дата (число, месяц, год) | 30 | 06 2025 |
| по ОКПО | | 29810116 |
| по ОКЕИ | | 384 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - июнь 2025 г. | За январь - июнь 2024 г. |
|-----------|---|------|--------------------------|--------------------------|
| | Денежные потоки от текущих операций | | | |
| | Поступления - всего | 4110 | 230 036 | 2 064 210 |
| | в том числе: | | | |
| | от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг | 4111 | 204 541 | 2 063 370 |
| | арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| | от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| | процентов по дебиторской задолженности покупателей | 4114 | - | - |
| | прочие поступления | 4119 | 25 495 | 840 |
| | Платежи - всего | 4120 | (3 435 384) | (2 632 863) |
| | в том числе: | | | |
| | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (2 945 547) | (1 827 856) |
| | в связи с оплатой труда работников | 4122 | - | - |
| | процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | (65) |
| | налога на прибыль организаций | 4124 | (285 717) | (762 586) |
| | прочие платежи | 4129 | (204 120) | (42 356) |
| | Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (3 205 348) | (568 653) |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - июнь 2025 г. | За январь - июнь 2024 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| | Поступления - всего | 4210 | 246 069 | 803 845 |
| | 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 | 220 028 | 261 441 |
| | прочие поступления | 4219 | 26 041 | 542 404 |
| | Платежи - всего | 4220 | (4 315 211) | - |
| | 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 | (4 300 000) | - |
| | процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | прочие платежи | 4229 | (15 211) | - |
| | Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (4 069 142) | 803 845 |
| | Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| | Поступления - всего | 4310 | 3 501 086 | 908 293 |
| | в том числе: | | | |
| | получение кредитов и займов | 4311 | 3 501 086 | 908 293 |
| | 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 | 3 501 086 | 908 293 |
| | Сальдо денежных потоков за период | 4400 | (3 773 404) | 1 143 485 |
| | Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода | 4450 | 3 780 410 | 2 623 677 |
| | Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода | 4500 | 7 006 | 3 767 162 |
| | Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)

(подпись)  Багаев Андрей Викторович

(расшифровка подписи)

22 июля 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

3.3. Амортизуемые и неамортизуемые нематериальные активы

| Наименование показателя | На 30 июня 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые нематериальные активы - всего | - | - | - |
| Неамортизируемые нематериальные активы - всего | - | - | - |

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

| Наименование показателя | На 30 июня 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего | - | - | - |
| Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего | - | - | - |

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

| | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Другие НМА | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Другие НМА | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | На конец периода | |
|--|--------------------------|----------------|---------------------|---------|-------------------------|-------------------------------------|
| | | | затраты | списано | по фактическим затратам | по рыночной стоимости (при наличии) |
| Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - |
| Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - |

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Период | На начало года | | поступило | Изменения за период | | текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение | переклассифицировано | На конец периода | |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------|---------------------|--------------------------|--|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | списано | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| Долгосрочные финансовые вложения - всего | За январь - июнь 2025 г. | 2 126 759 | - | 4 300 000 | - | - | - | - | - | 6 426 759 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 1 000 000 | - | - | - | - | - | - | - | 1 000 000 |
| В том числе: займы | За январь - июнь 2025 г. | 2 126 759 | - | 4 300 000 | - | - | - | - | - | 6 426 759 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 1 000 000 | - | - | - | - | - | - | - | 1 000 000 |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | За январь - июнь 2025 г. | 2 126 759 | - | 4 300 000 | - | - | - | - | - | 6 426 759 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 1 000 000 | - | - | - | - | - | - | - | 1 000 000 |

5.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя | На 30 июня 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего | - | - | - |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего | - | - | - |
| Иное использование финансовых вложений | - | - | - |

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты | списано | | резерв под обесценение | изменения видов запасов | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
| | | | | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | изменения видов запасов | фактическая себестоимость | | |
| Запасы - всего | За январь - июнь 2025 г. | 4 158 053 | - | 1 150 630 | (825 093) | - | - | X | X | 4 483 591 | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | 8 751 255 | - | 3 377 103 | (8 548 737) | - | - | X | X | 3 579 621 | - |
| в том числе: | Товары | За январь - июнь 2025 г. | 1 043 008 | - | 71 273 | (825 093) | - | - | - | - | 289 188 |
| | | За январь - июнь 2024 г. | 78 890 | - | 1 672 786 | (218 380) | - | - | - | - | 1 533 295 |
| Незавершенное строительство | За январь - июнь 2025 г. | 1 848 554 | - | 1 079 357 | - | - | - | - | - | - | 2 927 912 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 6 248 965 | - | 1 704 317 | (7 173 448) | - | - | - | - | - | 779 835 |
| Земельные участки | За январь - июнь 2025 г. | 1 266 491 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 266 491 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 2 423 400 | - | - | (1 156 909) | - | - | - | - | - | 1 266 491 |

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

| Наименование показателя | На 30 июня 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, находящиеся в пути, - всего | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге, - всего | - | - | - |

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| 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 | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | За январь - июнь 2025 г. | 2 547 088 | - | 4 326 513 | - | (3 085 795) | - | - | - | 3 787 806 | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | 1 247 310 | - | 4 359 196 | - | (4 511 233) | - | - | - | 1 095 272 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | За январь - июнь 2025 г. | 39 306 | - | 1 580 963 | - | (1 600 109) | - | - | - | 20 159 | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | 37 371 | - | 422 099 | - | (427 573) | - | - | - | 31 897 | - |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | За январь - июнь 2025 г. | 2 325 680 | - | 2 243 739 | - | (1 033 271) | - | - | - | 3 536 148 | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | 1 043 796 | - | 1 087 637 | - | (1 544 513) | - | - | - | 586 920 | - |
| Расчеты с подотчетными лицами | За январь - июнь 2025 г. | - | - | 75 | - | (56) | - | - | - | 19 | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | За январь - июнь 2025 г. | 124 147 | - | 501 736 | - | (431 524) | - | - | - | 194 359 | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | 166 142 | - | 1 912 550 | - | (1 975 035) | - | - | - | 103 657 | - |
| Расчеты по БТИ | За январь - июнь 2025 г. | 57 955 | - | - | - | (20 834) | - | - | - | 37 121 | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | 936 910 | - | (564 112) | - | - | - | 372 797 | - |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------------------------------|-----------|---|-----------|---|-------------|---|---|---|---|-----------|---|
| Итого | За январь - июнь 2025 г. | 2 547 088 | - | 4 326 513 | - | (3 085 795) | - | - | - | X | 3 787 806 | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | 1 247 310 | - | 4 359 196 | - | (4 511 233) | - | - | - | X | 1 095 272 | - |

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | На 30 июня 2025 г. | | На 31 декабря 2024 г. | | На 31 декабря 2023 г. | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего | - | - | - | - | - | - |

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) | | | | На конец периода | |
|------------------------------------|--------------------------|----------------|--|------------------------------------|--------------|-----------|------------------|--|
| | | | поступило | | списано | | | |
| | | | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на доходы | | |
| Долгосрочные обязательства - всего | За январь - июнь 2025 г. | 6 929 662 | 3 504 506 | - | - | - | 10 434 169 | |
| | За январь - июнь 2024 г. | 14 451 624 | 2 142 316 | - | (12 773 162) | - | 3 820 778 | |
| в том числе: | | | | | | | | |
| Долгосрочные кредиты | За январь - июнь 2025 г. | 5 225 510 | 3 501 086 | - | - | - | 8 726 596 | |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | 908 293 | - | - | - | 908 293 | |
| Долгосрочные займы | За январь - июнь 2025 г. | 1 979 | - | - | - | - | 1 979 | |
| | За январь - июнь 2024 г. | 806 436 | - | - | - | - | 806 436 | |
| Проценты по займам и кредитам | За январь - июнь 2025 г. | 2 174 | 3 420 | - | - | - | 5 594 | |
| | За январь - июнь 2024 г. | 1 866 | 4 248 | - | (65) | - | 6 048 | |
| Прочие долгосрочные обязательства | За январь - июнь 2025 г. | 1 700 000 | - | - | - | - | 1 700 000 | |
| | За январь - июнь 2024 г. | 2 100 000 | - | - | - | - | 2 100 000 | |
| Обязательства по ДДУ | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - | - | |
| | За январь - июнь 2024 г. | 11 543 322 | 1 229 775 | - | (12 773 097) | - | - | |

| | | | | | | | | |
|--|--------------------------------|------------|-----------|---|--------------|---|---|------------|
| Краткосрочные обязательства - всего | За январь - июнь 2025 г. | 2 805 583 | 1 729 108 | - | (3 454 505) | - | - | 1 080 185 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 1 023 865 | 4 985 896 | - | (2 833 932) | - | - | 3 175 825 |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | За январь - июнь 2025 г. | 1 094 366 | 1 514 195 | - | (1 761 475) | - | - | 847 086 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 710 821 | 2 249 998 | - | (2 381 092) | - | - | 579 727 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | За январь - июнь 2025 г. | 1 586 243 | 192 461 | - | (1 604 853) | - | - | 173 851 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 33 015 | 1 816 906 | - | (452 838) | - | - | 1 397 082 |
| Сальдо по ЕСН | За январь - июнь 2025 г. | 77 918 | - | - | (77 918) | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | 6 879 | - | - | - | - | 6 879 |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | За январь - июнь 2025 г. | 29 969 | 22 452 | - | (255) | - | - | 52 166 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 280 025 | 897 876 | - | (2) | - | - | 1 177 900 |
| Расчеты по обмерам БТИ | За январь - июнь 2025 г. | 17 086 | - | - | (10 004) | - | - | 7 082 |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | 14 234 | - | - | - | - | 14 234 |
| Расчеты с подотчетными лицами | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | 3 | - | - | - | - | 3 |
| Итого | За январь - июнь 2025 г. | 9 735 245 | 5 233 614 | - | (3 454 505) | - | X | 11 514 354 |
| | За январь - июнь 2024 г. | 15 475 489 | 7 128 212 | - | (15 607 097) | - | X | 6 996 603 |

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя | На 30 июня 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | - | - | - |

8.3. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода | |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|----------|----------------------|------------------|--|
| | | | признано | списано | | | |
| | | | | погашено | как избыточная сумма | | |
| Оценочные обязательства - всего | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - | - | |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - | - | |

9. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | На 30 июня 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 10 763 679 | 6 679 880 | 1 930 429 |
| в том числе: полученные гарантии | - | - | 1 799 983 |
| средства дольщиков на счетах эскроу | 10 763 679 | 6 679 880 | 130 446 |
| Выданные - всего | 264 502 087 | 312 372 905 | 268 775 073 |
| в том числе: договор поручительства перед Банком ВТБ | 264 502 087 | 312 372 905 | 268 775 073 |

10. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя | За январь - июнь 2025 г. | За январь - июнь 2024 г. |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Материальные затраты | 825 093 | 218 380 |
| Затраты на оплату труда | - | - |
| Отчисления на социальные нужды | - | - |
| Амортизация | - | - |
| Прочие затраты | 210 184 | 122 847 |
| Итого по элементам | 1 035 277 | 341 227 |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 1 035 277 | 341 227 |

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

| Наименование показателя | За январь - июнь 2025 г. | За январь - июнь 2024 г. |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Получено бюджетных средств - всего | - | - |
| в том числе: | | |
| на финансирование капитальных затрат | - | - |
| на финансирование текущих расходов | - | - |

11.2. Бюджетные кредиты

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | На конец периода |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|------------|---------------------|
| | | | получено | возвращено | |
| Бюджетные кредиты - всего | За январь - июнь 2025 г. | - | - | - | - |
| | За январь - июнь 2024 г. | - | - | - | - |