

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	76078708
Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"	ИНН	7704546582
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 123290, Москва г, проезд Причальный, д. 10, к. 1, помещ. 1Т		

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	Форма по ОКУД	0710001
Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"	Отчетная дата (число, месяц, год)	30 09 2025
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО	76078708
	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	849	3 654	9 074
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		849	3 654	9 074
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	71 918	85 101	121 028
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		17 377	15 478	32 091
	Оборудование к установке		16 518	-	-
	Права пользования активами		38 023	69 623	88 937
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	424 478	395 970	288 934
	Прочие внеоборотные активы	1190	151	2 316	3 028
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		151	2 316	3 028
	Итого по разделу I	1100	497 396	487 041	422 064
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	8 749 930	6 186 250	4 422 337
	в том числе:				
	Сырье и материалы		2 736	2 720	283

	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже		7 693 276	5 615 426	4 093 942
	Товары		172 101	2 390	6 702
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже		881 817	565 714	321 410
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	36 122	688	3 857
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	343
	НДС по приобретенным МПЗ		34 210	546	1 467
	НДС по приобретенным услугам		1 912	142	691
	НДС при строительстве ОС		-	-	1 356
	Дебиторская задолженность	1230	14 717 671	13 164 362	6 818 337
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		179 779	68 086	6 039
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 805 846	1 714 292	734 677
	Расчеты по налогам и сборам		448	412	403
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		29	29	29
	Участники долевого строительства		12 723 541	11 360 713	6 060 982
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		8 028	20 830	16 207
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 177	38 420	12 867
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	37 400	-
	Расчетные счета		3 177	1 020	12 867
	Прочие оборотные активы	1260	993 879	791 148	306 041
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		1 874	783	782
	Содержание заказчика-застройщика		992 005	790 365	305 259
	Итого по разделу II	1200	24 500 779	20 180 868	11 563 439
	БАЛАНС	1600	24 998 175	20 667 909	11 985 503

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	35	35	35
	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	(244 501)	(133 621)	(75 532)
	Итого по разделу III	1300	(244 466)	(133 586)	(75 497)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	64 226
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		-	-	64 226
	Отложенные налоговые обязательства	1420	92 908	98 277	79 634
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	136 562	11 505 068	6 181 345
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде		43 072	37 294	57 573
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками		93 490	107 061	62 790
	Участники долевого строительства		-	1 360 713	6 060 982
	Итого по разделу IV	1400	229 470	11 603 345	6 325 205
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	11 984 429	9 075 603	5 615 348
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		10 793 881	8 177 580	5 024 969
	Проценты по займам и кредитам		1 190 548	898 023	590 379
	Кредиторская задолженность	1520	12 992 637	61 430	83 159
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		255 620	53 875	69 075
	Расчеты с покупателями и заказчиками		2 400	2 400	-
	Расчеты по налогам и сборам		459	594	25
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 724	2 343	1 838
	Расчеты с персоналом по оплате труда		4 754	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		8	9	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	145
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 131	2 209	12 076
	Участники долевого строительства		12 723 541	-	-
	Обязательство по аренде	1520	1 062	40 166	24 456
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	35 043	20 951	12 832
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	25 013 172	9 198 149	5 735 795
	БАЛАНС	1700	24 998 175	20 667 909	11 985 503

Генеральный директор

(наименование должности)

Юсупов Виталий Асхатович

(расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.



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

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
76078708		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	199 173	168 911
	в том числе:			
	Условный доход от оказания услуг Застройщика		198 670	160 699
	Прочая реализация		503	413
	Себестоимость продаж	2120	(185 673)	(157 992)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с получением доходов от оказания услуг Застройщика		(185 673)	(150 193)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 500	10 919
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(18 118)	(17 198)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 618)	(6 279)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	702	-
	в том числе:			
	Проценты к получению		702	-
	Проценты к уплате	2330	(116 445)	(93 170)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(116 445)	(93 170)
	Прочие доходы	2340	11 347	58 760
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы (расходы)		5 539	-
	Курсовые разницы		973	-
	Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		1 860	3 799
	Прибыль (убытки) прошлых лет _Застройщик		2 970	54 497
	Прочие расходы	2350	(35 743)	(52 803)
	в том числе:			
	Прибыль (убытки) прошлых лет		-	(50 932)
	Отчисления в оценочные резервы		(29 505)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(144 757)	(93 492)
	Налог на прибыль организаций	2410	33 877	18 504
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	33 877	18 504
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(110 880)	(74 988)

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	(110 880)	(74 988)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

24 октября 2025 г.



(подпись)

Юсупов Виталий Асхатович

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
76078708		
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	35	-	-	-	-	(75 532)	(75 497)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	35	-	-	-	-	(75 532)	(75 497)

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	-	-	-	-	-	(74 988)	(74 988)
	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	35	-	-	-	-	(150 520)	(150 485)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	35	-	-	-	-	(133 621)	(133 586)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	35	-	-	-	-	(133 621)	(133 586)

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	-	-	-	-	-	(110 880)	(110 880)
	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	35	-	-	-	-	(244 501)	(244 466)

Генеральный директор (наименование должности) _____ Юсупов Виталий Асхатович (расшифровка подписи)

24 октября 2025 г. _____



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

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: Специализированный застройщик "Инвест Менеджмент Групп"
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
76078708		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	813	-
	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	813	-
	Платежи - всего	4120	(2 649 098)	(2 091 753)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 173 006)	(1 712 429)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(76 658)	(61 791)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	иных налогов и сборов		(42 477)	(28 764)
	прочие платежи	4129	(356 957)	(288 769)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 648 285)	(2 091 753)

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	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 951 115	2 086 563
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 951 115	2 086 563
	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	(338 073)	-
	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	(338 073)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 613 042	2 086 563
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(35 243)	(5 190)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	38 420	12 867
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	3 177	7 677
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Юсупов Виталий Асхатович

(расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 года
ООО СЗ «Инвест Менеджмент Групп»**

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 «Инвест Менеджмент Групп» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Инвест Менеджмент Групп»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО СЗ «Инвест Менеджмент Групп»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «Инвест Менеджмент Групп» было зарегистрировано 09 февраля 2005 г., ОГРН 1057746204218.

В сведениях о наименовании юридического лица – полное наименование стало Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Инвест Менеджмент Групп».

Основной вид деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Юридический адрес: 123290, г. Москва, Причальный проезд, д. 10, корп. 1, помещение 2Т.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7704546582

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

Исполнительный орган Общества

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

С 24.06.2022г. генеральным директором Общества является Юсупов Виталий Асхатович, согласно Решения Единственного Участника Общества №4/2022 от 22.06.2022г. (Приказ № ИМГ-ПО-7-22 от 24.06.2022г.).

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 35 тысяч рублей. Размер Уставного капитала Общества в течение 9 месяцев 2025 года не менялся.

Сведения об Участниках

Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, Москва, ул. Валовая, 35 эт.5 пом.3	Участник	17.12.2020	100%

Конечные бенефициары на 30.09.2025г.:

1. Мошкович Вадим Николаевич
2. Игнахин Кирилл Игоревич

Среднесписочная численность на 30.09.2025 г. – 26 человек.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2025 года:
 - Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
 - Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;
 - Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н.
2. Бухгалтерское и налоговое обслуживание осуществляется ООО Группа Компаний РУСАГРО согласно Договора № ГК-669/21 от 21.06.2021 г.
3. Учетная политика, принятая организацией, применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), призвана:
 - продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
 - обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
 - обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
 - обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «Инвест Менеджмент Групп».
4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.
5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С.
Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.
6. Общество применяет общий режим налогообложения.
7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.
8. Для ООО «Инвест Менеджмент Групп» отчетным годом является период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

Основные элементы учетной политики Общества на 2025 год

для целей бухгалтерского учета:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к

российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

Нематериальные активы

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» в отношении объектов, первоначальная стоимость которых более 100 000 руб. (п. 7 ФСБУ 14/2022).

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

1. Рекламный видеоролик для проекта Саввинская, д. 17 – 151 тыс. руб.
2. Рекламный видеоролик для проекта Саввинская, д. 27 – 698 тыс. руб.

ИТОГО по строке баланса 1110 – 849тыс. руб.

Основные средства

При определении порядка учета основных средств, Общество руководствовалось требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020) и МСФО (IAS) 16.

За 9 месяцев 2025 г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

В составе основных средств по состоянию на 30.09.2025 г. числятся следующие основные средства:

Наименование объекта основных средств	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Офис продаж ИМГ	29 249	28 055	1 194
Сооружения	13 992	13 149	843
Машины и оборудование	1 911	851	1060
Офисное оборудование	1 157	529	628
Другие виды основных средств	25 296	11 644	13 652
ИТОГО			17 377

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 30.09.2025 г. числятся следующие:

Адрес арендуемых помещений, зем. участков	№ и дата договора	Кадастровый номер	Арендуемая площадь	Стоимость тыс. руб.
г. Москва, проезд Причальный, д.10, корп.1, помещение, 1Т	№ДА-СРН-ИМГ от 26.08.202	77:08:0012005:15635	26,3	771

г. Москва, ул. Валовая, д.35 (-1 этаж)	№34/21/КДА от 01.02.2021	77:01:0006013:3138	24,4	553
г. Москва, Саввинская набережная д.27 дог. Д-22/300-3	Д-22/300-3	77:01:0005006:1009	4 350	17 581
г. Москва, Саввинская набережная д.17 дог. Д-22/456-3	Д-22/456-3	77:01:0005006:5110	1 848	18 560
г. Москва, Саввинская набережная д.17 дог. М-01-516231	М-01-516231	77:01:0005006:5110	267	558
ИТОГО				38 023

Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Общество руководствовалась Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Структура запасов Общества по состоянию на 30.09.2025 г.:

Наименование статьи	Сумма, тыс. руб.
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	7 693 276
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	881 817
Материалы	2 736
Товары	172 101
ИТОГО по строке 1210	8 749 930

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом от 10 декабря 2002 г. N 126н. Резерв под обесценение финансовых вложений по 9 месяцев 2025 года не создавался.

Финансовые вложения на 30.09.2025 г. отсутствуют.

Дебиторская задолженность

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

Структура дебиторской задолженности раскрыта в таблице:

Наименование дебитора	Сумма на 30.09.2025, тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
Расчеты с покупателями и заказчиками	179 779	1,2
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 805 846	12,3
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	29	0
Расчеты по налогам	448	0
Участники долевого строительства	12 723 541	86,4
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 028	0,1
ИТОГО дебиторская задолженность	14 717 671	100,00

Кредиторская задолженность

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

Структура кредиторской задолженности раскрыта в таблице:

Наименование кредитора	Сумма на 30.09.2025, тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	255 620	2,0
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 400	0,02
Расчеты по налогам и сборам	459	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1 724	0,01
Расчеты с подотчетными лицами	8	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	4 754	0,04
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4 131	0,03
Участники долевого строительства	12 723 541	97,9
ИТОГО кредиторская задолженность	12 992 637	100

Кредиты и займы

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

Наименование кредитора/займодавца	Номер и дата договора	Лимит, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
ПАО «СБЕРБАНК»	4872 от 10.09.2021	11 680 000	11 741 451	19.12.2025г.	Целевое финансирование строительства, финансирование хозяйственной деятельности
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/ИМГ-2 от 10.09.2021	70 000	49 550	20.06.2026	Финансирование хозяйственной деятельности

Прочие обязательства

Структура прочих долгосрочных обязательств по состоянию на 30.09.2025 г. представлена в таблице:

Прочие обязательства	30.09.2025 г., тыс. руб.
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	93 490
Долгосрочные обязательства по аренде	43 072
ИТОГО	136 562

Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Банк, счет	Остаток денежных средств на 30.09.2025г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 30.09.2024г., в тыс. руб.
ПАО Сбербанк, расчетный счет 40702810338000087970	3 177	7 677
ИТОГО	3 177	7 677

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.

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

По состоянию на 30.09.2025 г. Обществом сформирован резерв ежегодных отпусков в размере 4 443 тыс. руб. Так же сформирован резерв страховых взносов ежегодных отпусков в сумме 1 095 тыс. руб. Итого сформированы резервы в размере 5 538 тыс. руб.

По состоянию на 30.09.2025 Обществом сформирован резерв на покрытие предстоящих расходов по судебным делам в размере 29 505 тыс. руб.

По состоянию на 30.09.2025 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам: по сомнительной задолженности поставщиков в размере 24 994 тыс. руб.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО «Инвест Менеджмент Групп» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества является – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2), дополнительным - строительство жилых зданий (ОКВЭД 41.20).

В течение 9 месяцев 2025 года Общество осуществляло деятельность, направленную на возведение объектов жилищного строительства, расположенных по адресам: г. Москва, Саввинская набережная, вл. 17 и г. Москва, Саввинская набережная, вл. 27. Для этого были получены разрешения на строительство №77-210000-020019-2022 от 02.02.2022г. и №77-210000-020272-2022 от 15.06.2022г. от Комитета государственного строительного надзора города Москвы.

Структура и размер выручки от обычных видов деятельности Общества приведена в таблице.

Наименование дохода	9 месяцев 2025 г., тыс. руб., без НДС	9 месяцев 2024г., тыс. руб., без НДС
Условный доход Застройщика	198 670	160 699
Прочая реализация	503	413
ИТОГО	199 173	168 911

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	9 месяцев 2025 г, тыс. руб.	9 месяцев 2024 г., тыс. руб.
Курсовые разницы	973	-
Прибыль (убытки) прошлых лет Застройщик	2 970	54 497
Штрафы, пени, неустойки	1 860	3 799
Иная операционная деятельность	5	464
Прочие внереализационные доходы	5 539	-
ИТОГО	11 347	58 760

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице.

Наименование расхода	9 месяцев 2025 г., тыс. руб.	9 месяцев 2024 г., тыс. руб.
Возмещение убытков к получению (уплате)	378	-
Иная операционная деятельность	212	242
Прибыль (убыток) прошлых лет Застройщик	3 004	50 932
Прочие внереализационные расходы	1 863	408
Юридические услуги	368	-
Курсовые разницы	234	395
Расходы на услуги банка	179	-
Отчисления в оценочные резервы	29 505	-
Штрафы, пени	-	300
Списание НДС на прочие расходы	-	243
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	-	283
ИТОГО	35 743	52 803

IV. 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

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Вознаграждение управленческого персонала за 9 месяцев 2025 г. составило 13 407 тыс. руб., страховые взносы составили 2 840 тыс. руб.

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

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

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

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

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

Данные по выданным обеспечениям на 30.09.2025 г. отражены в таблице.

Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс. руб.	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки № 4872/1 от 21.04.2022г	Залог	5 233 259	10.09.2021	20.12.2025
ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки № 4872/6 от 23.05.2023	Залог	18 670 264	23.05.2023	20.12.2025
		Итого	23 903 523		

5. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

По состоянию на 30.09.2025 г. Обществом получены обеспечения (гарантийные удержания) в сумме 182 075 тыс. руб.

6. Прочая информация

По итогам 9 месяцев 2025 г. компанией получен убыток в размере 110 880 тыс. руб. Причиной убытка является специфика деятельности организации-застройщика, связанной с долговременным периодом строительства. Наибольший удельный вес расходов компании занимают расходы на проценты по привлеченному займу на финансирование операционной деятельности компании. Валюта баланса составляет 24 998 175 тыс. руб.

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 2025 г., в тыс. руб.	На 30 сентября 2024 г. в тыс. руб.
-244 466	-150 485

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество в дальнейшем планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

7. Прогнозная информация по развитию Общества

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность, направленную на строительство жилого дома и нежилого здания на земельных участках по адресам: г. Москва, Саввинская наб., вл. 27 и г. Москва, Саввинская наб., вл. 17.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

24 октября 2025г. Обществом получено Разрешение №77-07-012792-2025 на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, Саввинская набережная, вл. 17, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Иных событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества после отчетной даты не произошло.

Генеральный директор

«24» октября 2025г.



В.А. Юсупов