

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "РОСТОКИНО"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-й Силикатный, д. 4, к. 1

по ОКПО	33289091
ИНН	7702441440
по ОКОПФ	12267
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "РОСТОКИНО" Единица измерения тыс. руб.	Форма по ОКУД	Коды			
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001			
	по ОКПО	33289091	30	06	2025
	по ОКЕИ	384			

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	4 918	5 533	4 439
	в том числе:				
	кап.вложение на создание НМА "3D-интерактивная презентация"		4 918	5 533	4 439
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	853 865	607 327	781 241
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		34 291	38 110	22 984
	Права пользования активами		819 575	569 217	758 257
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 526 650	1 526 650	1 526 650
	в том числе:				
	Предоставленные займы		1 526 650	1 526 650	1 526 650
	Отложенные налоговые активы	1180	333 824	268 932	129 453
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 719 257	2 408 441	2 441 783
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	9 767 640	6 949 866	3 216 514
	в том числе:				

	Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		8 692 521	6 177 620	2 854 659
	НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		1 068 978	766 106	361 855
	Товары		6 140	6 140	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 551	376	316
	в том числе:		5 551	376	316
	Дебиторская задолженность	1230	2 890 334	2 366 072	1 735 628
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		875 594	453 504	537 615
	Расчеты по налогам и взносам		27	28	58
	Прочая		2 014 714	1 912 540	1 197 955
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	75	905	1 256
	в том числе:				
	Расчетные счета		75	905	1 256
	Прочие оборотные активы	1260	133	126	-
	в том числе:				
	НДС налогового агента		133	126	-
	Итого по разделу II	1200	12 663 733	9 317 345	4 953 715
	БАЛАНС	1600	15 382 990	11 725 787	7 395 497

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	35	35	35
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(752 869)	(554 981)	(372 872)
	Итого по разделу III	1300	(752 834)	(554 946)	(372 837)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	14 924 509	11 515 718	6 947 947
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		14 195 568	10 854 340	6 367 244
	Долгосрочные займы		728 941	661 379	580 703
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	342 632	170 651	513 943
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		342 632	170 651	513 943
	Итого по разделу IV	1400	15 267 141	11 686 369	7 461 890
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	633 114	142 621	26 346
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		52 368	37 651	6 237
	Расчеты по налогам и сборам		214	131	131
	Прочая		580 532	104 839	19 978
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3	2	1
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	235 566	451 741	280 098
	в том числе:				
	Краткосрочные обязательства по аренде (лизингу)		235 566	451 741	280 098
	Итого по разделу V	1500	868 683	594 363	306 445
	БАЛАНС	1700	15 382 990	11 725 787	7 395 497

Генеральный директор
(наименование должности)

Поляков Алексей Николаевич
(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "РОСТОКИНО"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
33289091		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(122 413)	(109 404)
	Управленческие расходы	2220	(881)	(384)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(123 294)	(109 788)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	79 490	79 711
	Проценты к уплате	2330	(215 446)	(368 608)
	Прочие доходы	2340	30	-
	Прочие расходы	2350	(3 559)	(21 802)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(223)	(17 754)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(262 779)	(420 487)
	Налог на прибыль организаций	2410	64 891	41 057
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	64 891	41 057
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(197 888)	(379 430)

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	-	-
	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	(197 888)	(379 430)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Поляков Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
33289091		
384		

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

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "РОСТОКИНО"
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	35	-	-	-	-	(372 872)	(372 837)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	35	-	-	-	-	(372 872)	(372 837)

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 - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(168 190)	(168 190)
	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 июня 2024 г.	3250	35	-	-	-	-	(451 561)	(451 526)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	35	-	-	-	-	(554 981)	(554 946)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	35	-	-	-	-	(554 981)	(554 946)

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 - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(197 888)	(197 888)
	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	35	-	-	-	-	(752 869)	(752 834)

Генеральный директор (наименование должности) Поляков Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

(подпись)



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

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "РОСТОКИНО"
 Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
33289091		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	-
	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	-	-
	Платежи - всего	4120	(2 414 838)	(1 040 804)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 024 865)	(875 654)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(92)	(89)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(389 881)	(165 061)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 414 838)	(1 040 804)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 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	2 414 008	1 041 001
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 414 008	1 041 001
	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	2 414 008	1 041 001
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(830)	197
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	905	1 256
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	75	1 452
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Поляков Алексей Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость
		г.	г.	г.	г.		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	43 027	(4 917)	-	-	-	-	-	(3 819)	-	-	-	43 027
	За январь - июнь 2024 г.	23 917	(933)	920	-	-	-	-	(1 954)	-	-	-	24 837
в том числе:													
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - июнь 2025 г.	782	(179)	-	-	-	-	-	(77)	-	-	-	782
	За январь - июнь 2024 г.	782	(26)	-	-	-	-	-	(77)	-	-	-	782
Другие виды основных средств	За январь - июнь 2025 г.	42 245	(4 738)	-	-	-	-	-	(3 742)	-	-	-	42 245
	За январь - июнь 2024 г.	23 135	(907)	920	-	-	-	-	(1 878)	-	-	-	24 055
Инвестиционная недвижимость	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- всего	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость
		г.	г.	г.	г.		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 137 996	(568 779)	400 479	232	-	(830)	-	(149 524)	-	-	-	1 537 646
	За январь - июнь 2024 г.	1 137 501	(379 244)	473	252	-	(421)	-	(94 879)	-	-	-	1 137 553
в том числе:													
Здания	За январь - июнь 2025 г.	706	(134)	388	232	-	(930)	-	(98)	-	-	-	264
	За январь - июнь 2024 г.	210	(147)	473	252	-	(421)	-	(105)	-	-	-	263
Земельные участки	За январь - июнь 2025 г.	1 137 290	(568 645)	400 091	-	-	-	-	(149 426)	-	-	-	1 537 382
	За январь - июнь 2024 г.	1 137 290	(379 037)	-	-	-	-	-	(94 774)	-	-	-	1 137 290

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				переклассифицировано	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650
	За январь - июнь 2024 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650
в том числе: Предоставленные займы	За январь - июнь 2025 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650
	За январь - июнь 2024 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650
	За январь - июнь 2024 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650

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	Изменения за период					На конец периода	
		На начало года		затраты	списано		изменения видов запасов	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	6 949 886	-	3 805 853	(788 079)	-	X	-
	За январь - июнь 2024 г.	3 216 514	-	1 628 244	(868)	-	X	-
в том числе: Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	За январь - июнь 2025 г.	6 177 620	-	3 302 981	(788 079)	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	2 854 659	-	1 449 891	-	-	-	-
НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	За январь - июнь 2025 г.	766 106	-	302 872	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	361 855	-	172 213	(868)	-	-	-
Товары	За январь - июнь 2025 г.	6 140	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	6 140	-	-	-	-

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				по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 366 072	-	524 287	-	(25)	-	-	-	2 890 334	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 735 628	-	6 523	-	(92 088)	-	-	-	1 536 095	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	2 366 072	-	524 287	-	(25)	-	-	X	2 890 334	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 735 628	-	6 523	-	(92 088)	-	-	X	1 536 095	-	-

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	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	11 686 369	2 586 690	1 012 484	(18 402)	-	-	15 267 141
	За январь - июнь 2024 г.	7 461 890	1 001 972	1 225 142	(84 936)	-	-	9 604 068
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	594 363	363 313	-	(88 994)	-	-	868 682
	За январь - июнь 2024 г.	306 445	2 426 490	-	(89 336)	-	-	2 643 599
Итого	За январь - июнь 2025 г.	12 280 732	2 950 003	1 012 484	(107 396)	-	X	16 135 823
	За январь - июнь 2024 г.	7 768 335	3 428 462	1 225 142	(174 272)	-	X	12 247 667

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	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	4 857 512	3 847 157	1 851 921
в том числе:			
Средства дольщиков на счетах эскроу	4 857 512	3 847 157	1 851 921
Выданные - всего	900 838	900 838	16 301 118
в том числе:			
Банковские гарантии	900 838	900 838	16 301 118

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	26	-
Затраты на оплату труда	73	71
Отчисления на социальные нужды	23	23
Амортизация	4 531	2 162
Прочие затраты	118 641	107 531
Итого по элементам	123 294	109 788
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	123 294	109 788

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.	-	-	-	-

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
на 30 июня 2025 г.**

Организация АО «СЗ «ТПУ «РОСТОКИНО»	по ОКПО	Коды
Отрасль (вид деятельности)	по ОКВЭД	33289091
Общество с ограниченной ответственностью	ИНН/КПП	41.20
Организационно - правовая форма	по ОКОПФ	7702441440/773401001
Единица измерения: тыс. руб.	По ОКЕИ	12 267
		384

Краткая характеристика деятельности Общества

Основной государственный регистрационный номер 1187746836980 от 27.09.2018 г.

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-86016-Н от 12.11.2018 г.

Уставный капитал организации составляет 35 000 руб. (Тридцать пятьсот тысяч рублей).

Учредителями Общества на 30.06.2025 года является ООО «ОНИКС», владеющий долей в размере 100% от уставного капитала.

Генеральным директором Общества является Поляков Алексей Николаевич.

Юридический адрес 123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-Й Силикатный, д. 4, к. 1

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «ТПУ «Ростокино».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

АО «СЗ «ТПУ «Ростокино».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-Й Силикатный, д. 4, к. 1

Почтовый адрес 123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-Й Силикатный, д. 4, к. 1

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-Й Силикатный, д. 4, к. 1

Среднегодовая численность сотрудников Общества на 30.06.2025 года человека, в 2024 году составила 2 человека, в 2023 году – 1 человек, в 2022 году – 1 человек.

Общество филиалов, обособленных подразделений не имеет.

В отчетном периоде у Общества отсутствует получение дохода.

Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Общество является застройщиком многофункционального гостиничного комплекса с автостоянкой по адресу: Москва, СВАО, Ярославский, Мира просп., вл.222/2.

Привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществлялось путем размещения таких средств на счетах эскроу, открываемых в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

24.06.2022 года Обществом получено Разрешение на строительство № 77-225000-020290-2022 Многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой.

Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: 2 квартал 2026 г.

Коды статистического учета:

ОКПО – 33289091 ОКОГУ – 4210014 ОКТМО – 45371000

ОКФС – 16 ОКОПФ – 12267

ОКВЭД – 41.20; 68.32; 68.10.22; 68.20.2

Органами управления Общества являются (Устав ст. 11):

Единственный акционер Общества;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).
На основании Решения Единственного акционера №1/20 от 23.11.2020 г. генеральным директором назначен Поляков Алексей Николаевич (запись в ЕГРЮЛ 2207713023219).
На основании Решения №9/23 от 23.10.2023 г. единственного акционера полномочия Генерального директора, Полякова А.Н., продлены сроком на три года.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется силами сотрудников Общества.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения на базе программного продукта «1С:Предприятие 8.3». В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

Ответственность по ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера. Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

Данные Пояснения подготовлены исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п.6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999 г.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей

Уровень существенности ошибки, искажающей значение любой строки отчетности, установлен Обществом 10% и более.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут проводить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Учетная политика организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, Федеральным Законом Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Минфином РФ, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При формировании учетной политики организация исходит из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

Учетная политика Общества на 2024 год утверждена Приказом № 1/УП от 30.12.2020 г. Продлена с внесением изменений в Приложение к Учетной политике организации, Приказом № 1/УП от 30.12.2022 г.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогового учета – совокупность способов ведения организацией бухгалтерского учета и выбранная организацией (налогоплательщиком) совокупность допускаемых Законодательством Российской Федерации способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения. Общество формирует учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности.

Учетная политика является пересмотренной в связи с началом применения ФСБУ 25/2018.

При формировании учетной Организация предполагала допущения, предусмотренные пунктом 5 ПБУ 1/2008.

Изменения в учетной политике

В учетную политику Общества на следующий 2025 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2025 года:

- ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н;

- ФСБУ 28/2023 "ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ", утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н;

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начнет применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ 28/2023 оценить надежно не представляется возможным поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество начнет применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Последствия изменения учетной политики будут выражаться в изменении порядка раскрытия информации в отчетности в соответствии с нормами стандарта (перечня и содержания показателей отчетности, их классификации и расположения). Оценка в денежном выражении последствий изменений учетной политики не приводится поскольку изменение учетной политики в части раскрытия информации в отчетности не приведет к изменению финансового положения или финансовых результатов Общества.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество проведет необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации будет раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 %.

Указанные стандарты внесут несущественные изменения в действующие правила бухгалтерского учета, структуру активов и обязательств Общества.

Нематериальные активы

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2022. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Расходы по объектам стоимостью не более 100 000 руб. учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока использования.

Способ оценки объекта НМА после признания: по переоцененной стоимости, амортизация по всем НМА начисляется (прекращает начисляться) линейным способом.

Основные средства

В соответствии ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признаком основного средства, но имеют стоимость не выше 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Общество не создает резерв на ремонт ОС.

Амортизация объектов основных средств – линейный способ.

Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта, с учетом Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» и Общероссийским классификатором основных фондов ОК 013-94, утвержденным постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. № 359.

Права пользования активами

Имущество, полученное по договорам аренды, к которым применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество учитывает в составе основных средств по строке 1150 «Полученное в пользование имущество, признанное в качестве права пользования активом (ППА)».

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды. Амортизация объектов основных средств, учитываемых в составе ППА, начисляется линейным способом.

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей используется процентная ставка, заложенная в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, используется ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором - ставка процента, по которой арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях. Ставка привлечения дополнительных заемных средств определена Обществом на уровне от 11,5 % до 19 % (в зависимости от сроков аренды и других условий договоров).

Запасы

Операции по заготовлению и приобретению материальных ценностей отражаются в бухгалтерском учете без использования счетов «Заготовление и приобретение материалов» и «Отклонение в стоимости материалов».

Стоимость материальных запасов, списываемых в производство, определяется по методу средней себестоимости.

Обществом не создается резерв под снижение стоимости МПЗ в связи с отсутствием фактов их обесценения

Организацией не совершались операции по договорам лизинга.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости, согласно ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002г. № 126н.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на приобретение.

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Уставный капитал, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражается по номинальной стоимости 35 тыс. руб.

Количество обыкновенных именных акций Общества составляет 35 000 шт. Номер государственной регистрации акций 1-01-86016-Н. Ведение реестра акционеров осуществляется АО ВТБ Регистратор.

Изменений уставного, добавочного и резервного капитала в 2024 году и в первом полугодии 2025 года не происходило.

Фонды

В 2024 году и в первом полугодии 2025 года фонды потребления и накопления не создавались.

Оценочные обязательства

Резервы предстоящих расходов на выплату отпускных признаются оценочным обязательством и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Величина оценочного обязательства относится в состав управленческих расходов.

Налоги и налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Взаимосвязь показателя, отражающего прибыль, исчисленную в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» № ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н.

Условные факты хозяйственной деятельности

На отчётную дату условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Государственная помощь

В течение 2024 года и в первом полугодии 2025 года Общество получило не получало государственной помощи.

Совместная деятельность

Общество не вело совместной деятельности в отчетном году.

Прекращение деятельности

Общество в отчетном периоде не прекращало полностью или частично свою деятельность и не предполагает прекращать существующую деятельность или ее часть в течение как минимум следующих 12 месяцев после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности.

Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось

Непрерывность деятельности

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законом и нормативными актами.

Генеральный директор
25 июля 2025 г.



Поляков А.Н.