

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	26267605
Организация: ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ"	ИНН	7725812972
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 127018, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Бутырский, ул Складочная, дом 1, строение 9		

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.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" Организация: ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ"	Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
		0710001		
		30	06	2025
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО	26267605		
	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	16 966	22 621	-
	в том числе:				
	Неисключительные права на товарный знак		16 966	22 621	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	728	921	62 425
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		-	-	62 425
	Права пользования активами		728	921	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	818 124	818 124	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы		818 124	818 124	-
	Отложенные налоговые активы	1180	32 412	34 301	22 110
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	868 230	875 967	84 535
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 032 017	1 361 019	208 498

	в том числе:				
	Товары		-	-	83
	В рамках долевого строительства		2 032 017	1 361 019	208 415
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	115 723	56 701	12 278
	в том числе:				
	В рамках долевого строительства		115 723	56 701	12 278
	Дебиторская задолженность	1230	1 087 227	777 000	1 244 967
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		826 274	568 978	144 852
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	1	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		260 952	208 022	1 100 115
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 500	1 500	1 500
	в том числе:				
	Предоставленные займы		1 500	1 500	1 500
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	99	286	28
	в том числе:				
	Расчетные счета		99	286	28
	Прочие оборотные активы	1260	-	1	60
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	1	60
	Итого по разделу II	1200	3 236 566	2 196 507	1 467 331
	БАЛАНС	1600	4 104 796	3 072 474	1 551 866

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	181 007	181 007	181 007
	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	(156 694)	(157 872)	(160 336)
	Итого по разделу III	1300	24 313	23 135	20 671
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	3 993 728	2 918 692	1 410 911
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		3 968 845	2 894 359	1 100 000
	Долгосрочные займы		24 883	24 333	310 911
	Отложенные налоговые обязательства	1420	20 455	22 164	12 233
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	6 653	12 794	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		276	507	-
	Долгосрочные обязательства по использованию товарного знака		6 377	12 287	-
	Итого по разделу IV	1400	4 020 837	2 953 651	1 423 144
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	41 806
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		-	-	41 806
	Кредиторская задолженность	1520	47 646	84 684	66 245
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		23 556	56 378	43 811
	Расчеты по налогам и сборам		125	80	1 040
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		5	5	5
	Расчеты с персоналом по оплате труда		9	-	23
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		23 951	28 221	21 365
	Обязательство по аренде	1520	11 959	10 961	-
	в том числе:				
	Обязательства по аренде (лизингу)		594	435	-
	Обязательства по использованию товарного знака		11 365	10 526	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	42	43	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	59 647	95 689	108 050
	БАЛАНС	1700	4 104 796	3 072 474	1 551 866

Генеральный директор

(наименование должности)

29 июля 2025 г.



(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

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

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
26267605		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"
Организация: ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

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	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	162	(70 316)
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 470	23
	Прочие расходы	2350	(94)	(780)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(89)	(15)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	1 538	(71 073)
	Налог на прибыль организаций	2410	(360)	2 416
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(180)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(180)	2 416
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 178	(68 657)

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	1 178	(68 657)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

29 июля 2025 г.



(подпись)

Полковниченко Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
26267605		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Организация: ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

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	181 007	-	-	-	-	(160 336)	20 671
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	181 007	-	-	-	-	(160 336)	20 671

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	-	-	-	-	-	(68 657)	(68 657)
	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	181 007	-	-	-	-	(228 992)	(47 985)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	181 007	-	-	-	-	(157 872)	23 135
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	181 007	-	-	-	-	(157 872)	23 135

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	-	-	-	-	-	1 178	1 178
	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	181 007	-	-	-	-	(156 694)	24 313

Генеральный директор
(наименование должности) _____ Полковниченко Ольга Сергеевна
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"
Организация: ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710005		
по ОКПО	30	06	2025
	26267605		
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	-	561
	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	-	561
	Платежи - всего	4120	(776 795)	(607 493)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(665 471)	(542 128)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(84)	(105)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(111 240)	(65 260)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(776 795)	(606 932)

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	776 607	607 526
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	776 607	607 526
	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	776 607	607 526
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(188)	594
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	286	28
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	98	622
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

29 июля 2025 г.



Полковниченко Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

Отчет о целевом использовании средств
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"
Организация: ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710003		
30	06	2025
26267605		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Остаток средств на начало периода	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Поступило средств - всего	6200	-	-
	Использовано (израсходовано) средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров	6312	-	-
	прочие	6313	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Использовано (израсходовано) средств - всего	6300	-	-
	Остаток средств на конец периода	6400	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Полковниченко Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ»**

**Пояснения
к промежуточной бухгалтерской
отчетности**

за первое полугодие 2025 года

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ.....	2
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	4
4. РАЗДЕЛ I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	4
5. РАЗДЕЛ II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	5
6. РАЗДЕЛ III. КАПИТАЛ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	7
7. РАЗДЕЛ IV и РАЗДЕЛ V: ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	7
8. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....	9
9. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
10. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ	10
11. ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10

1. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Электрозаводская» (именуемое в дальнейшем по тексту Общество) зарегистрировано 16 декабря 2013 года Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18.12.2013 г. (серия 77 №015521232), основной государственный регистрационный номер: 5137746199740, ИНН 7725812972 .

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 127018, Город Москва, ул. Складочная, дом 1, строение 9
Идентификационный статистический код Общества ОКПО - 26267605
Код организационно-правовой формы (ОКОПФ) – 12300
Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 71.12.2
Идентификационный налоговый номер (ИНН) - 7725812972
Код причины постановки на учет (КПП) - 771501001

Единоличным исполнительным органом Общества является Директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор с 31.08.2022 по настоящее время.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Среднесписочная численность сотрудников Общества за период с 01.01.2025г. по 30.06.2025г. составляет 1 человек.

Основной целью Общества является получение прибыли от предпринимательской деятельности. В соответствии с Уставом Общество в 2025 г. осуществляло единственный вид деятельности: деятельность Заказчика-застройщика в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации».

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности,

не запрещенных законодательством.

Участниками Общества является:

Состав участников	Резидент/нерезидент РФ	Доля в руб.	Доля в %
ООО "КАРСТАН"	Резидент	181 007 016,00	100

2. Основные принципы учетной политики

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствуется нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", а также приказом «Об Учетной политике №1 от 30.12.2020 г. с 2022 года» с изменениями и дополнениями.

Общество ведет бухгалтерский учет и формирует бухгалтерскую отчетность исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с законодательством РФ. Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности несет Генеральный директор.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется на основе натуральных измерителей в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения.

Учетная политика Общества выработана на основании требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полнота, достоверность, своевременность, осмотрительность, приоритет экономического содержания над юридической формой, непротиворечивость, рациональность.

Учетная политика основывается на следующих допущениях: допущение имущественной обособленности, допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности и допущения последовательности применения учетной политики.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя.

Уровень существенности для раскрытия его в отчетности устанавливается в размере 5% от соответствующей статьи отчетности. В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской отчетности Общества обособленно.

3. Основные принципы подготовки промежуточной бухгалтерской отчетности

Настоящая сокращенная промежуточная бухгалтерская отчетность является неаудированной и не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой бухгалтерской отчетности.

Общество исключило раскрытие информации, которая в значительной мере повторяет информацию, содержащуюся в проаудированной бухгалтерской отчетности за 2024 год, включая данные не изменившиеся существенно в своем составе.

Руководство полагает, что раскрытия данных, содержащихся в настоящей сокращенной промежуточной отчетности, достаточно для того, чтобы сделать предоставленную информацию не вводящей в заблуждение при рассмотрении настоящей промежуточной отчетности в совокупности с годовой проаудированной отчетностью за 2024 год.

4. Раздел I. Внеоборотные активы Бухгалтерского баланса

Общество применяет:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержден приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н;
- ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный Приказом МФ РФ от 30.05.2022 №86н;
- Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н.
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н.

Общество не имеет объектов капитальных вложений, соответствующих критериям ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Не признаются капвложениями затраты (выполненные работы, оказанные услуги) по приобретению, созданию, улучшению, ОС, предназначенных для продажи.

Если арендные платежи установлены в переменной сумме, но их размер не привязан к рыночным показателям (платежи от выручки арендатора и т.п.), то такие платежи не признаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости ППА и обязательства по аренде, а включаются в текущие расходы или в стоимость других активов (пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 38 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

В связи с тем, что сумма арендной платы по договору аренды земли с Департаментом городского имущества г. Москвы подлежит ежегодному изменению, т.е. относится к переменным платежам, то ППА по ним не рассчитываются и такие расходы включаются в стоимость незавершенного строительства (Информация Комитета по стандартизации и методологии учета и отчетности СРО ААС «Вопросы и ответы по ФСБУ 25/2018» Вопрос А.5).

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: по договорам аренды земельных участков, в которых расчет арендных платежей зависит от кадастровой стоимости (переменной величина) либо от других индексов, которые ежегодно пересматриваются (МСФО (IFRS) 16 «Аренда»). По таким договорам все платежи считаются переменными и отражаются по мере начисления.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве ППА и обязательства по аренде на условиях п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Если Общество принимает решение не признавать ППА и обязательство по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора аренды (п. 11 ФСБУ 25/2018).

Договоры аренды, по которым определялось ППА в текущем периоде:

- аренда помещения, учтенного по стр.1150 «Основные средства. Права пользования активами»
- аренда Товарного знака, учтенного по стр.1110 «Неисключительные права на товарный знак»

Проценты начисляются на даты уплаты арендных платежей по ставке дисконтирования, принятой Обществом на момент признания предмета аренды в учете.

Ставка дисконтирования определяется на основе внешней ставки заимствований по публикуемым в открытом доступе банковским бюллетеням (<https://cbr.ru/statistics/bbs>), раздел «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях». Принимается ставка из последнего опубликованного бюллетеня.

По данному разделу произошли изменения в составе:

- отложенных налоговых активов;
 - нематериальных активов (Неисключительные права на товарный знак);
 - основных средств (Права пользования активами)
- на суммы, не оказывающие существенного влияния на бухгалтерскую отчетность.

По ст. 1170 Финансовые вложения (долгосрочные займы) изменений не было.

5. Раздел II. Оборотные активы Бухгалтерского баланса

В ходе своей обычной деятельности Общество осуществляет финансирование строительства объектов недвижимости.

Финансирование осуществляется по прямым договорам с контрагентами и путем авансирования технического заказчика.

В связи со спецификой деятельности застройщика Общество учитывает в составе запасов следующие виды активов:

- затраты, понесенные Обществом на производство продукции, в том числе объектов недвижимости, не прошедшей всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от реализации;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности Общества, в т.ч. объекты недвижимости, без регистрации права собственности на Общество);
- товары, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, в т.ч. объекты недвижимости, зарегистрированные в качестве собственности на Общество.

Общество учитывает в составе запасов управленческие расходы, непосредственно связанные с приобретением (созданием) запасов, включая создание (строительство) объектов недвижимости, связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

Для целей учета инвестиционным активом Общество считает объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Указанный подход применяется в отношении объектов недвижимости, строительство которых осуществляет застройщик с целью их дальнейшей реализации по договорам инвестирования (соинвестирования), договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи.

Такие инвестиционные активы учитываются Обществом в составе запасов в бухгалтерской отчетности.

Проценты по кредитам и займам, которые были привлечены для целей приобретения (создания) объектов незавершенного производства (инвестиционного строительства) включаются в себестоимость инвестиционного актива в соответствии с п.п. д п.11 ФСБУ 5/2019.

Поступление капитальных затрат по прямым договорам Общество отражает на счете 08.33.1 «Незавершенное строительства» по мере получения первичных документов. Сальдо по счету 08.33.1 и 20.01 на конец отчетного периода отражается в составе статьи Запасы по статье 1210 бухгалтерской отчетности.

НДС, поступивший по затратам, связанным со строительством, отражается по статье 1220 бухгалтерской отчетности.

Структура и изменение стр.1210 Запасы:

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период			изменения видов запасов		На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		описано фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 361 019	-	670 990	-	-	-	X	X	2 032 017	-
	За январь - июнь 2024 г.	208 490	-	374 299	-	-	-	X	X	582 797	-
в том числе:	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - июнь 2024 г.	83	-	-	-	-	-	-	-	83	-
Незавершенное строительство	За январь - июнь 2025 г.	1 361 019	-	670 990	-	-	-	-	-	2 032 017	-
	За январь - июнь 2024 г.	208 415	-	374 299	-	-	-	-	-	582 714	-

Изменение показателей дебиторской задолженности стр.1230 Расчеты с поставщиками и подрядчиками:

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.	1 100 000	-	-	-	(1 100 000)	-	-	-	-	-
в том числе: Займы	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 100 000	-	-	-	(1 100 000)	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	777 000	-	602 784	600	(332 903)	-	-	-	1 087 227	-
	За январь - июнь 2024 г.	144 967	-	348 346	-	(41 736)	-	-	-	451 576	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	563 978	-	589 472	-	(332 175)	-	-	-	826 274	-
	За январь - июнь 2024 г.	144 852	-	297 041	-	(41 736)	-	-	-	400 157	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	4 858	-	13 912	-	-	-	-	-	18 770	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июнь 2025 г.	203 164	-	87 440	-	(48 423)	-	-	-	242 182	-
	За январь - июнь 2024 г.	115	-	51 304	-	-	-	-	-	51 419	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	777 000	-	602 784	600	(332 903)	-	-	X	1 087 227	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 244 967	-	348 346	-	(1 141 736)	-	-	X	451 576	-

6. Раздел III. Капитал Бухгалтерского баланса

Изменение в размере 1 178 тыс. руб. произошло за счет уменьшения непокрытого убытка.

7. Раздел IV и Раздел V: Долгосрчные и Краткосрочные обязательства Бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 931 486	1 075 036	-	(6 141)	-	-	4 000 381
	За январь - июнь 2024 г.	1 410 911	705 991	-	(286 578)	-	-	1 830 324
в том числе: Расчеты по аренде	За январь - июнь 2025 г.	12 794	-	-	(6 141)	-	-	6 653
	За январь - июнь 2024 г.	-	733	-	-	-	-	733
Долгосрочные кредиты	За январь - июнь 2025 г.	2 894 359	1 074 486	-	-	-	-	3 968 845
	За январь - июнь 2024 г.	1 100 000	705 258	-	-	-	-	1 805 258
Долгосрочные займы	За январь - июнь 2025 г.	24 333	550	-	-	-	-	24 883
	За январь - июнь 2024 г.	310 911	-	-	(286 578)	-	-	24 333
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	95 645	18 426	-	(54 466)	-	-	59 605
	За январь - июнь 2024 г.	108 051	8 690	-	(83 155)	-	-	33 586
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	56 378	17 375	-	(50 197)	-	-	23 556
	За январь - июнь 2024 г.	43 811	8 287	-	(37 630)	-	-	14 468
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июнь 2025 г.	28 221	-	-	(4 270)	-	-	23 951
	За январь - июнь 2024 г.	21 366	-	-	(2 665)	-	-	18 701
Расчеты по аренде	За январь - июнь 2025 г.	10 961	997	-	-	-	-	11 959
	За январь - июнь 2024 г.	-	403	-	-	-	-	403
Проценты по займам и кредитам	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	41 806	-	-	(41 806)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - июнь 2025 г.	80	45	-	-	-	-	125
	За январь - июнь 2024 г.	1 040	-	-	(1 039)	-	-	1
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - июнь 2025 г.	5	-	-	-	-	-	5
	За январь - июнь 2024 г.	5	-	-	-	-	-	5
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - июнь 2025 г.	-	9	-	-	-	-	9
	За январь - июнь 2024 г.	23	-	-	(15)	-	-	8
Итого	За январь - июнь 2025 г.	3 027 131	1 093 461	-	(60 607)	-	X	4 059 986
	За январь - июнь 2024 г.	1 518 962	714 681	-	(369 733)	-	X	1 863 910

8. Отчет о финансовых результатах

Наиболее существенные изменения в первом полугодии 2025 года по сравнению с сопоставимым периодом первым полугодием 2024 года произошли по стр.2320 Проценты к получению. Расшифровка приведена ниже:

Проценты к получению (2320) - за 1 полугодие 2025 г.	
Оборот по счету 91 по статьям видов	
- Проценты к получению (уплате)	
- Проценты по государственным ценным бумагам	
- Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%	
- Проценты к получению.	
Проценты по выданным займам	87 440 222,39
91.01	87 440 222,39
Проценты по займам сотрудникам	0,00
Проценты по полученным займам	0,00
Проценты по кредитам	(87 278 321,71)
91.02	(87 278 321,71)
Проценты к получению, уплате (до 2025 г.)	0,00
Проценты к получению (депозиты, займы выданные)	0,00
Итого по показателю:	161 900,68

Проценты к получению (2320) - за 1 полугодие 2024 г.	
Оборот по счету 91 по статьям видов	
- Проценты к получению (уплате)	
- Проценты по государственным ценным бумагам	
- Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%	
- Проценты к получению.	
Проценты по выданным займам	59 672,13
91.01	59 672,13
Проценты по займам сотрудникам	0,00
Проценты по полученным займам	(85 538,20)
91.02	(85 538,20)
Проценты по кредитам	(70 290 077,11)
91.02	(70 290 077,11)
Проценты к получению, уплате (до 2025 г.)	0,00
Проценты к получению (депозиты, займы выданные)	0,00
Итого по показателю:	(70 315 943,18)

По итогам первого полугодия 2025 года Общество получило бухгалтерскую прибыль в размере 1 178 тыс. руб.

Существенных рисков, которые могли бы повлиять на деятельность Общества в 2025 году не выявлено.

9. Информация по прекращаемой деятельности

Обществом не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

10. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в первом полугодии 2025 года отсутствовали.

11. Допущение непрерывности деятельности

Промежуточная Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

После окончания строительства и передачи помещений дольщикам у Общества будет получена прибыль, которая покроет убытки Общества за предыдущие годы.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор

Полковниченко О.С.

«29» июля 2025 г.

