

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности частная

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

74093951
7717515359
12300
16

Адрес в пределах места нахождения
107023, Москва г, Семёновская Б. ул, дом № 32, строение 7, помещение 6

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710001		
30	09	2025
74093951		
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	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	43 390	43 563	122 945
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		15	83	185
	Незавершенное строительство		43 106	43 106	122 630
	Права пользования активами		269	374	130
	Инвестиционная недвижимость	1160	76 273	689	20 610
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		76 273	689	20 610
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	87 495	71 847	54 996
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	16 330
	в том числе:				
	Авансы на приобретение прочих внеоборотных активов		-	-	5 900
	Итого по разделу I	1100	207 158	116 099	214 881
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	1 365 227	2 555 838	3 367 585
	в том числе:				

	Готовая продукция		1 351 485	1 839 611	-
	Товары		1 677	1 677	1 677
	Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		12 065	714 550	3 365 908
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	154 285	235 992	9 726
	Дебиторская задолженность	1230	43 790	13 956	49 090
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		16 116	1 798	15 709
	Расчеты с покупателями и заказчиками		4 489	-	-
	Проценты по выданным займам		2 865	1 407	20 957
	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		12 397	389	4 212
	Расчеты по налогам и сборам		7 923	10 362	8 212
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	15 000	15 000	90 653
	в том числе:				
	Предоставленные займы		15 000	15 000	90 653
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 282	16 689	3 416
	в том числе:				
	Расчетные счета		4 282	6 689	416
	Депозиты		-	10 000	3 000
	Прочие оборотные активы	1260	1	18 752	269 267
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		1	3 472	-
	Авансы поставщикам под строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		-	15 280	269 254
	Итого по разделу II	1200	1 582 584	2 856 227	3 789 737
	БАЛАНС	1600	1 789 742	2 972 326	4 004 618

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(224 766)	(177 459)	(242 333)
	Итого по разделу III	1300	(224 756)	(177 449)	(242 323)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	226 602	3 425 601
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		-	226 602	3 209 888
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	-	215 713
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 032	5 080	3 500
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	147	131	8 305
	в том числе:				
	Арендные обязательства		147	131	-
	Итого по разделу IV	1400	5 179	231 813	3 437 406
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	1 602 204	1 686 204	689 667
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		754 354	1 066 625	-
	Краткосрочные займы		751 704	534 552	530 824
	Проценты по краткосрочным кредитам		2 106	13 280	-
	Проценты по краткосрочным займам		94 040	71 747	158 843
	Кредиторская задолженность	1520	398 045	373 413	119 198
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		190 217	167 075	5 199
	Расчеты с покупателями и заказчиками		176 574	138 039	292
	Расчеты по налогам, сборам и взносам		1 222	11 669	665
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		30 032	56 630	113 042
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	105	108	524
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	8 965	858 237	146
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия долевом строительстве		8 825	857 981	-
	Арендные обязательства		140	256	146
	Итого по разделу V	1500	2 009 319	2 917 962	809 535
	БАЛАНС	1700	1 789 742	2 972 326	4 004 618

Генеральный директор
(наименование должности)

23 октября 2025 г.



Сибренков Игорь Львович
(подпись) (расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
74093951		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	654 447	-
	Себестоимость продаж	2120	(461 848)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	192 599	-
	Коммерческие расходы	2210	(59 212)	(131 307)
	Управленческие расходы	2220	(2 421)	(3 978)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	130 966	(135 285)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 695	19 098
	Проценты к уплате	2330	(243 839)	(10 109)
	Прочие доходы	2340	80 654	12
	Прочие расходы	2350	(32 479)	(6 962)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(63 003)	(133 246)
	Налог на прибыль организаций	2410	15 696	26 617
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	15 696	26 617
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(47 307)	(106 629)

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	(47 307)	(106 629)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

23 октября 2025 г.



Сибренков Игорь Львович

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
74093951		
384		

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"
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	10	-	-	-	-	(242 333)	(242 323)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(242 333)	(242 323)

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	-	-	-	-	-	(106 629)	(106 629)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(348 962)	(348 952)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(177 459)	(177 449)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	(177 459)	(177 449)

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
74093951		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	622 112	1 441
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	541 077	563
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2	867
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	81 033	11
	Платежи - всего	4120	(317 313)	(804 355)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(146 038)	(694 745)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 978)	(3 921)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(154 103)	(5)
	налога на прибыль организаций	4124	(8 300)	-
	прочие платежи	4129	(6 894)	(105 684)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	304 799	(802 914)

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	-	(150 000)
	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	-	(150 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(150 000)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	256 612	949 596
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	256 612	949 596
	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	(573 818)	(107)
	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	(573 703)	-
	прочие платежи	4329	(115)	(107)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(317 206)	949 489
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(12 407)	(318)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	16 689	416
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	4 282	98
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

23 октября 2025 г.



Сибренков Игорь Львович
(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 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		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	254	(172)	-	-	-	(67)	-	-	-	-	-	254	(101 041)
	За январь - сентябрь 2024 г.	388	(203)	-	-	-	(80)	-	-	-	-	-	388	(284)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - сентябрь 2025 г.	254	(172)	-	-	-	(67)	-	-	-	-	-	254	(239)
	За январь - сентябрь 2024 г.	388	(203)	-	-	-	(80)	-	-	-	-	-	388	(284)
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	21 692	(21 003)	77 069	-	-	(2 007)	-	-	-	-	-	98 761	(22 488)
	За январь - сентябрь 2024 г.	21 692	(1 082)	-	-	-	(541)	-	-	-	-	-	21 692	(1 622)
в том числе: Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	21 692	(21 003)	77 069	-	-	(2 007)	522	-	-	-	-	98 761	(22 488)
	За январь - сентябрь 2024 г.	21 692	(1 082)	-	-	-	(541)	-	-	-	-	-	21 692	(1 622)

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	накопленные амортизация и обесценение	
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация			
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	743	(370)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	743	(474)
	За январь - сентябрь 2024 г.	367	(237)	376	-	-	(98)	-	-	-	-	743	(335)
в том числе: Другие виды основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	743	(370)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	743	(474)
	За январь - сентябрь 2024 г.	367	(237)	376	-	-	(98)	-	-	-	-	743	(335)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства			
Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	73 557	1 146	20 925
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования			
Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	77 602	-	-

Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	77 602	-	-
в том числе:	-	-	-
из них основные средства, находящиеся в залоге	77 602	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	125 230	(82 124)	-	-	-	-	125 230	(82 124)
	За январь - сентябрь 2024 г.	122 630	-	16 506	-	-	-	139 136	-
в том числе: Офисные помещения (Технопарк), участок 2, 3-я очередь (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	За январь - сентябрь 2025 г.	106 508	(82 124)	-	-	-	-	106 508	(82 124)
	За январь - сентябрь 2024 г.	106 508	-	14 560	-	-	-	121 068	-
Открытая парковка (под эстакадой), участок 4, (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	За январь - сентябрь 2025 г.	18 722	-	-	-	-	-	18 722	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	16 122	-	1 946	-	-	-	18 068	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	90 653	-	150 000	-	-	-	-	-	240 653	-
в том числе: Займы выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	90 653	-	150 000	-	-	-	-	-	240 653	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	15 000	-	-	-	-	-	-	-	15 000	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	90 653	-	150 000	-	-	-	-	-	240 653	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	2 481 671	-	64 792	(1 168 432)	-	-	X	X	1 378 031	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 968 526	-	1 015 941	(1 305)	-	-	X	X	3 983 163	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	2 415	(2 415)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	9	(9)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - сентябрь 2025 г.	1 839 611	-	71 731	(559 857)	-	-	-	-	1 351 485	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - сентябрь 2025 г.	1 677	-	-	-	-	-	-	-	1 677	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 677	-	-	-	-	-	-	-	1 677	-
Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	За январь - сентябрь 2025 г.	714 550	-	112 347	(814 832)	-	-	-	-	12 065	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 365 908	-	1 154 753	-	-	-	-	-	4 520 661	-
Товары отгруженные	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	440 907	(440 907)	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
в том числе: Готовая продукция	1 351 485	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	13 956	-	18 781	-	(4 227)	-	-	15 280	43 790	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	49 090	-	41 084	-	(3 868)	-	-	-	86 306	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	1 798	-	825	-	(1 787)	-	-	15 280	16 116	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	15 709	-	21 871	-	-	-	-	-	37 580	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	4 489	-	-	-	-	-	4 489	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	389	-	12 008	-	-	-	-	-	12 397	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	4 212	-	-	-	(3 868)	-	-	-	344	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	10 362	-	1	-	(2 440)	-	-	-	7 923	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 212	-	124	-	-	-	-	-	8 336	-
Проценты по выданным займам	За январь - сентябрь 2025 г.	1 407	-	1 458	-	-	-	-	-	2 865	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	20 957	-	19 089	-	-	-	-	-	40 046	-

Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	13 956	-	18 781	-	(4 227)	-	-	X	43 790	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	49 090	-	41 084	-	(3 868)	-	-	X	86 306	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	226 733	16	-	-	-	(226 602)	147
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 433 906	653 736	178 338	-	-	(4 265 692)	288
в том числе: Расчеты по аренде	За январь - сентябрь 2025 г.	131	16	-	-	-	-	147
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	288	-	-	-	-	288
Заемные средства	За январь - сентябрь 2025 г.	226 602	-	-	-	-	(226 602)	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 425 601	653 448	178 338	-	-	(4 257 387)	-
Кредиторская задолженность	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 305	-	-	-	-	(8 305)	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	2 917 854	510 354	323 875	(1 969 472)	-	226 602	2 009 214
	За январь - сентябрь 2024 г.	809 011	345 852	140 270	(80 905)	-	4 257 387	5 471 616
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	167 075	98 088	13	(74 960)	-	-	190 217
	За январь - сентябрь 2024 г.	5 199	46 640	-	(5 180)	-	-	46 659

Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	138 039	155 289	-	(116 754)	-	-	176 574
	За январь - сентябрь 2024 г.	292	1 429	-	-	-	-	1 721
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	56 630	-	-	(26 598)	-	-	30 032
	За январь - сентябрь 2024 г.	113 042	1 630	-	(75 643)	-	-	39 029
Расчеты по аренде	За январь - сентябрь 2025 г.	256	-	-	(116)	-	-	140
	За январь - сентябрь 2024 г.	146	-	-	(18)	-	-	128
Заемные средства	За январь - сентябрь 2025 г.	1 686 204	256 612	323 862	(891 076)	-	226 602	1 602 204
	За январь - сентябрь 2024 г.	689 667	296 148	140 270	-	-	4 257 387	5 383 473
Расчеты по налогам, сборам и взносам	За январь - сентябрь 2025 г.	11 669	365	-	(10 812)	-	-	1 222
	За январь - сентябрь 2024 г.	665	5	-	(64)	-	-	606
Прочие обязательства	За январь - сентябрь 2025 г.	857 981	-	-	(849 156)	-	-	8 825
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	3 144 587	510 370	323 875	(1 969 472)	-	X	2 009 361
	За январь - сентябрь 2024 г.	4 242 917	999 588	318 608	(80 905)	-	X	5 471 904

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	401 064	332 930	5 540
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	190 217	167 075	5 190
Расчеты с покупателями и заказчиками	210 847	165 854	350

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	108	147	150	-	105
	За январь - сентябрь 2024 г.	525	224	683	-	66
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	108	147	150	-	105
	За январь - сентябрь 2024 г.	525	224	683	-	66

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 040	1 040	2 000
в том числе: Обеспечительные платежи Покупателей	1 040	1 040	-
Залог недвижимого имущества	-	-	2 000
Выданные - всего	1 675 735	1 675 735	4 156 184
в том числе: СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	1 675 735	1 675 735	4 156 184

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	-	9
Затраты на оплату труда	1 514	2 687
Отчисления на социальные нужды	468	843
Амортизация	172	178
Прочие затраты	59 479	131 567
Итого по элементам	61 633	135 285
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	461 848	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	523 481	135 285

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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 - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТехноСити»
ул. Большая Семёновская, д. 32, стр. 7, пом. 6, г. Москва, 107023
ОКПО 74093951 ОГРН 1047796597419
ИНН/КПП 7717515359/771901001

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
за 9 месяцев 2025 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ТехноСити» за 9 месяцев 2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТехноСити (далее – Общество) является коммерческой организацией.

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТехноСити».

Сокращенное наименование – ООО «Специализированный Застройщик «ТехноСити».

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 г.Москва за основным государственным номером 1047796597419 от 12.08.2004 г., ИНН 7717515359 / КПП 501901001.

Общество с ограниченной ответственностью ««Специализированный Застройщик ТехноСити»» создано в соответствии с Протоколом 1 от 04 августа 2004 года и действует на основании законодательства Российской Федерации и устава Общества. Общество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс и расчетный счет.

Уставный капитал составляет 10 000 тыс. руб. полностью оплачен.

Юридический адрес: 107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 32, строение 7, помещение 6.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

Договор аренды офиса заключен с АО «ГК «ОСНОВА» по адресу: 107023, г.Москва, ул. Большая Семеновская, дом 32, строение 7, помещение 6 (с 04.05.2017г.)

Общество осуществляет деятельность застройщика Комплекса зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, расположенных по строительному адресу: г. Москва, Новодачная ул., 67/68. Привлечение денежных средств участников долевого строительства планируется 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».

Также Общество осуществляло деятельность по реализации по договорам купли-продажи нежилых помещений (апартаментов, машино-мест), расположенных по адресу: г.Москва, Долгопрудненское шоссе, д.3А.

Среднегодовая численность работающих – 3 человека.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор с 05.10.2017 Сибренков Игорь Львович.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Коды статистического учета:

ОКПО – 74093951 ОКОГУ – 4210014 ОКТМО – 45314000
ОКФС – 16 ОКОПФ – 12300
ОКВЭД – 41.20; 42.99; 43.12

Лицензии на осуществление основной деятельности:

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют.

Участники Общества.

На 30.06.2025 г. Участником Общества является АО «Группа компаний «ОСНОВА», основной государственный регистрационный номер 1167746614530, адрес места нахождения: 142702, Московская обл, г Видное, Бутово-Парк рабочий поселок Бутово, территория Жилой комплекс, д. 18, к. 1, помещ. 59 – 100% доля.

Органами управления Общества являются:

Общее собрание участников;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 9 месяцев 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

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 Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность включает в себя данные о фактах хозяйственной жизни, имевших место за 9 месяцев 2025 году.

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.

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

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

Раздел 2. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, 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, действующая на 2025 год, утверждена Приказом № 1 от 30.12.2021 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.

Особенности деятельности Застройщика

Бухгалтерский учет капитальных затрат, связанных со строительством объектов недвижимости по инвестиционной деятельности, ведется на счете 08, субсчет 76 «Капитальное строительство».

Накопленные затраты строительству объекта отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке «Запасы», поскольку по окончании строительства объекта все затраты на него передаются инвесторам/Участникам долевого строительства.

В учетную политику Общества внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2022 года:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.
- ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н

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».

Раздел 3. Организационно-технический

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется главным бухгалтером.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения на базе «1С: 3.0».

В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

Раздел 4. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета

Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный период допущено не было.

Раздел 5. Основные статьи баланса с пояснениями

Основные средства, капитальные вложения и аренда

Основные средства.

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В соответствии с п.4 ФСБУ 6/2020 Организацией к бухгалтерскому учету в качестве основного средства принимается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью менее 100 000 руб. признаются расходами периода, в котором они понесены.

В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете о первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Данный способ последующей оценки основных средств применяется ко всем группам основных средств.

По всем группам объектов основных средств способ начисления в бухгалтерском учете амортизационных отчислений - линейный метод.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.
Продажи и списания основных средств в 1 квартале 2025 году не было.
Ограничения имущественных прав организации в отношении собственных основных средств, в т.ч. находящихся в залоге, у Общества отсутствуют.

Капитальные вложения

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).
В 2021-2024гг. Общество осуществляло капитальные вложения в строительство объектов основных средств, предназначенных для использования в дальнейшей деятельности Организации в качестве инвестиционной недвижимости.

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами, отсутствует.

Аренда

Учет при получении имущества в аренду.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей.

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 на уровне 12,66%.

Право пользования активом отражается в составе статьи баланса «Основные средства». В стоимость права пользования активами включаются затраты Общества, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от

других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Данное право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

а) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

б) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.25-26 ФСБУ 25/2018.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. В целях определения чистой инвестиции в аренду по договорам лизинга, справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

Общество выступает как в качестве арендатора, так и в качестве арендодателя (за исключением субарендодателя) в отношениях с другими сторонами по договорам аренды.

Доходы и расходы от аренды являются прочими, не оказывают существенного влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

Организацией не совершались операции по договорам лизинга.

Запасы

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

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

Стоимость списываемых материальных запасов определяется по методу ФИФО.

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

Учет затрат на создание объектов строительства Обществом ведется на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по соответствующему объекту, с последующим формированием стоимости объектов недвижимости (квартиры, апартаментов, кладовок, помещений коммерческого назначения, машиномест, мотомест). НДС по расходам на создание объекта строительства учитывается на счете 19.76 «НДС по капитальному строительству». Накопленные затраты по объекту строительства отражаются в бухгалтерской отчетности как оборотные активы.

Ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге, у Общества не имеется.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (срок погашения менее года) и долгосрочные (срок погашения более года).

Проценты, начисленные по долговым ценным бумагам, а также по предоставленным займам отражаются по Дт счета 76. Общество не создает резерв под обесценение финансовых вложений, т.к. дебиторская задолженность по займу не является сомнительной и признаки обесценения отсутствуют.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности с НДС.

Дебиторская задолженность за 9 месяцев 2025 года отражена по строке актива бухгалтерского баланса 1230.

Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражена предоплата по договорам, по которым предусмотрена поставка активов, относящихся к категории запасов, согласно п.45,46 ФСБУ 5/2019.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности с НДС.

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражена долгосрочная кредиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена краткосрочная задолженность со сроком погашения менее 12 месяцев.

Заемные средства

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008. Задолженность заемщика займодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

Общество признает задолженность краткосрочной, если срок погашения ее составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Общество признает задолженность долгосрочной, если срок погашения ее превышает 12 месяцев после отчетной даты. Задолженность по полученным займам и кредитам отражается на счетах бухгалтерского учета с учетом, причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно

условиям договоров. Займы (кредиты), отнесенные на момент получения к долгосрочной задолженности, отражаются в Бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной задолженности, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 12 месяцев. При смене категории задолженности (с долгосрочной на краткосрочную; с краткосрочной на долгосрочную) в учете отражаются советующие бухгалтерские записи.

Аналитический учет по полученным займам (кредитам) ведется по: – видам (долгосрочные, краткосрочные); – контрагентам; – договорам. Проценты по целевым кредитам, относящиеся к проектному финансированию, начисляются ежемесячно.

Резервы предстоящих расходов

Обществом признаются оценочные обязательства в виде резервов предстоящих расходов на выплату отпускных и выплаты по искам и судебным разбирательствам. Величина оценочных обязательств относится в состав прочих расходов.

Размер оценочного обязательства на выплату отпускных определяется исходя из всей суммы отпускных, положенных, но не использованных сотрудниками на отчетную дату.

На конец отчетного периода судебные дела с контрагентами и налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражается по номинальной стоимости 10 тыс. руб. и в течение 2025г. не изменялся.

Добавочный и резервный капитал не формировался.

Учет расчетов по налогу на прибыль

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.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, при этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств.

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

Разница между бухгалтерской и налоговой прибылью отчетного периода возникла в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходом от обычных видов деятельности признается:

- доход от реализации имущественных прав требования;
- доход от реализации недвижимого имущества;
- финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от оказания услуг признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Признание расходов

Затраты на оказание услуг учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с аналитическим учетом по видам затрат.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

В отчетном периоде у Общества отсутствуют расходы по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам.

Расходы Общества подразделяются на расходы от обычных видов деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности согласно п.6 ПБУ 10/99.

Управленческие расходы полностью подлежат списанию на счета продаж в конце отчетного периода и не включаются в производственную себестоимость продукции, товаров, услуг.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Раздел 7. Налоги и налогообложение

Обществом за отчетный период исполнена обязанность по уплате налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, земельного налога и на имущество.

Задолженность по налогам и сборам обязательств по уплате налогов нет.

Раздел 8. Информация об оценочных обязательствах

Общество признает оценочное обязательство по оплате отпусков и обязательных страховых взносов с отпускных.

Раздел 9. Информация об обеспечении обязательств

В соответствии с п.9.1 договора № 01410021/40003200 от 04.02.2022г с учетом доп.соглашения №6 от 26.12.2024г об открытии кредитной линии в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Заемщика (Общество) по договору, в том числе возврата кредита, уплаты процентов, комиссионных платежей,

предусмотренных условиями договора, Общество предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору (ПАО СБЕРБАНК):

Недвижимое имущество:

- земельный участок с кадастровым номером 77:02:0025015:1431 по адресу: г.Москва, Северный р-он, ул.Новодачная, земельный участок 67/68 и своевременного и полного выполнения обязательств по данному договору. Залоговая стоимость 43 619 тыс. руб;

Недвижимое имущество (залог):

-**Недвижимое имущество (апартаменты)** общей площадью не менее 7 121,6 кв.м., Залоговой стоимостью 1 340 151 тыс.руб ;

- Недвижимое имущество (нежилые помещения) общей площадью не менее 737,8 кв.м. Залоговой стоимостью 80 404тыс.руб;

- Недвижимое имущество (машино-места) в количестве 4 шт. Залоговой стоимостью 4 283тыс.руб;

- Недвижимое имущество (машино-места) в количестве 4 шт. Залоговой стоимостью 4 283тыс.руб;

Имущественные права (нежилые помещения ДОО) площадью не менее 1 206,6 кв.м Залоговой стоимостью 102 764тыс.руб.

- Имущественные права (требования) на строящиеся площади помещения УК общей площадью 66,31 кв.м., Количество: 1 шт.; Залоговой стоимостью не менее 9,6тыс.руб;

- Имущественные права (требования) на возводимые объекты инженерной инфраструктуры, инженерные сети и коммуникации, необходимые для эксплуатации Объекта по договору генерального подряда на строительство Объекта (сети водоснабжения, бытовой канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, электроснабжения); Залоговой стоимостью не менее 104 504тыс.руб.

Общий размер выданных Обществом обеспечений на 31.12.2024г. составил 1675735тыс.руб., на 31.12.2023г. 4 156 184 тыс руб., указанные суммы учитываются на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» и отражены в разделе 8 «Обеспечение обязательств».

На забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» отражены обеспечительные платежи, уплаченные по предварительным договорам аренды в сумме 1 040тыс.руб.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу, существуют в виде краткосрочных вознаграждений, выплачиваемых в течении отчетного периода. Иных выплат, в том числе долгосрочных, основному управленческому персоналу не предусмотрено.

Раздел 11. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Раздел 12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

На отчетную дату непокрытый убыток составляет – 224 756 тыс. руб.

На 31.12.2024г непокрытый убыток составлял – 177 459 тыс. рублей.

Раздел 13. Величина чистых активов

По состоянию на конец отчетного периода величина чистых активов Общества составила (224 756) тыс. руб. На конец предыдущего года – сумма чистых активов составила (177449) тыс. руб.

Раздел 14. Государственная помощь

Наличие государственной помощи отсутствовало.

Раздел 15. Совместная деятельность

Общество не вело совместной деятельности в отчетном году.

Раздел 16. Непрерывность деятельности

За 9 месяцев 2025 года Общество получило чистый убыток в размере 47 307 тыс. руб.

На конец 9 месяцев 2025 года величина чистых активов имеет отрицательное значение и составляет – 224 756 тыс. руб.

Погасить полученные убытки Общество планирует в последующие периоды 2025-2026гг путем получения чистой прибыли. Общество планирует продавать объекты недвижимости, которые остались нераспроданными по договорам долевого строительства после ввода Комплекса зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, расположенных по адресу: г. Москва, Долгопрудненское шоссе, 3А.

Общество реализует крупный инвестиционный проект по строительству Комплекса зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения с помощью заемных денежных средств. Размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками не оказывает отрицательного влияния на деятельность Общества, погашение производится в соответствии с графиками, согласованными с контрагентами. Обязательства по выплате заработной платы и налоговых платежей выполняются своевременно и в полном объеме. Просроченные обязательства по выплате заработной платы и налоговых отчислений в бюджеты всех уровней отсутствуют. Судебные разбирательства или разбирательства по вопросам нормативно-правового регулирования, в которых ответчиком выступает Общество, отсутствуют.

Прочие финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнениях в непрерывности деятельности не выявлены. Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Раздел 17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

Раздел 18. Исправление существенных ошибок предшествующих отчетных периодов

Исправлений существенных ошибок предыдущих отчетных периодов нет.