

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТАНКИНО"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
 Форма собственности Частная собственность
 Адрес в пределах места нахождения
 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом № 8, стр 4, кв. этаж/офис 5/508

по ОКПО
 ИНН
 по ОКОПФ
 по ОКФС

36023258
9715337922
12300
16

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 июня 2025 г.

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

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

Коды		
0710001		
30	06	2025
36023258		
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	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	297 302	342 275	528 534
	в том числе:				
	Права пользования активами		297 302	342 275	528 534
	Инвестиционная недвижимость	1160	640 623	628 139	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		640 623	628 139	-
	Финансовые вложения	1170	5 062 000	4 659 000	2 659 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		5 062 000	4 659 000	2 659 000
	Отложенные налоговые активы	1180	92 679	113 220	164 488
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 092 605	5 742 634	3 352 022
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	3 743 763	4 004 292	10 059 013
	в том числе:				
	Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		2 070 659	1 305 248	8 926 473

	НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		290 779	179 860	1 132 540
	Готовая продукция		1 354 729	2 459 518	-
	Товары отгруженные		27 596	59 667	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	55 957	107 155	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	2 613	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 358 007	947 743	369 631
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	65 050	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	40 439	115 789	1 466
	Прочие оборотные активы	1260	387 507	253 618	792 614
	в том числе: Дебиторская задолженность связанная со строительством (авансы по договорам связанным со строительством)		387 501	250 847	786 061
	Прочие оборотные активы		6	2 771	6 553
	Итого по разделу II	1200	5 653 336	5 428 597	11 222 724
	БАЛАНС	1600	11 745 940	11 171 231	14 574 746

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	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	264 500	264 500	264 500
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 270 934	4 507 724	(659 993)
	Итого по разделу III	1300	5 535 444	4 772 234	(395 483)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	4 886 223	3 376 553	3 641 914
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 820	16 482	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	200 174	295 645	613 801
	в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		200 174	295 645	613 801
	Итого по разделу IV	1400	5 094 217	3 688 680	4 255 715
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	386 787	10 330 740
	Кредиторская задолженность	1520	685 267	1 658 322	125 541
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	42	36	33
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	430 970	665 172	258 200
	в том числе: Обязательства по аренде		340 939	320 456	258 200
	Расчеты Застройщика по раскрытым Эскроу-счетам (срок погашения которых в течение 12 месяцев после отчетной даты)		89 840	344 716	-
	Прочие обязательства		191	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 116 279	2 710 317	10 714 514
	БАЛАНС	1700	11 745 940	11 171 231	14 574 746

Генеральный директор
(наименование должности)

Салыков Андрей Иванович
(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



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

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

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
36023258		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	2 365 869	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 113 619)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 252 250	-
	Коммерческие расходы	2210	(247 240)	(218 574)
	Управленческие расходы	2220	(1 101)	(759)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 003 909	(219 333)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	391 223	211 722
	Проценты к уплате	2330	(283 353)	(234 004)
	Прочие доходы	2340	29 103	1 961
	Прочие расходы	2350	(86 468)	(12 217)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	1 054 414	(251 871)
	Налог на прибыль организаций	2410	(291 204)	50 352
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(279 325)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(11 879)	50 352
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	(13)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	763 210	(201 532)

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	763 210	(201 532)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды	
0710004	
30	06 2025
36023258	
384	

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТАНКИНО"
Организация: _____
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 переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	264 500	-	(659 993)	(395 483)
	Корректировка в связи с:	3110	-	-	-	-	-	-	-
	изменением учетной политики	3120	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3130	10	-	-	264 500	-	(659 993)	(395 483)
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки								

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	-	-	-	-	-	(201 519)	(201 519)
	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	-	-	-	-	-	(13)	(13)
	На 30 июня 2024 г.	3250	10	-	-	264 500	-	(861 525)	(597 015)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	264 500	-	4 507 724	4 772 234
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	264 500	-	4 507 724	4 772 234

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	763 210	763 210
	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	10	-	-	264 500	-	5 270 934	5 535 444

Генеральный директор _____
(наименование должности)

Салыков Андрей Иванович
(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г. _____



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

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

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
36023258		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 981 153	14 333
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1 931 729	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	33 372	13 915
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	16 052	418
	Платежи - всего	4120	(2 416 985)	(1 654 627)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 169 019)	(1 388 954)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(141)	(144)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(95 109)	(7 672)
	налога на прибыль организаций	4124	(961 386)	-
	прочие платежи	4129	(191 330)	(257 857)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(435 832)	(1 640 294)

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	(468 050)	(2 000 005)
	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	-	(5)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(468 050)	(2 000 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(468 050)	(2 000 005)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 390 242	3 745 726
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 390 242	3 745 726
	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	(561 710)	(100 055)
	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	(561 710)	(100 055)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	828 532	3 645 671
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(75 350)	5 372
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	115 789	1 466
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	40 439	6 838
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Салыков Андрей Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



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

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

Коды		
0710003		
30	06	2025
36023258		
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)

28 июля 2025 г.

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)



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

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

4. 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	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	переоценка	переоцененная стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июнь 2025 г.	634 081	(5 942)	505 563	(496 088)	13 765	(10 755)	-	-	-	-	643 555	(2 932)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	переоценка	переоцененная стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 234 810	(892 535)	63 703	(110)	-	-	(108 566)	-	-	-	1 298 404	(1 001 102)
	За январь - июнь 2024 г.	1 234 180	(705 646)	181	-	-	-	(93 521)	-	-	-	1 234 360	(799 167)
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

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

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 июня 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	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

[illegible]

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 - июнь 2025 г.	4 659 000	-	403 000	-	-	-	-	-	5 062 000	-
	За январь - июнь 2024 г.	2 659 000	-	2 000 005	-	-	-	-	-	4 659 005	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	65 050	-	-	-	-	-	65 050	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	4 659 000	-	468 050	-	-	-	-	-	5 127 050	-
	За январь - июнь 2024 г.	2 659 000	-	2 000 005	-	-	-	-	-	4 659 005	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы
6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение					
											фактическая себестоимость
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	4 004 292	-	876 329	(1 136 859)	-	-	X	X	3 743 763	-
	За январь - июнь 2024 г.	10 059 013	-	2 263 629	(218 517)	-	-	X	X	12 104 124	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имуществаенных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	927 512	-	-	374 614	-	-	-	-	1 302 127	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	361 657	-	-	211 372	-	-	-	-	573 030	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	271 078	-	210 322	557	(38 575)	-	-	-	443 381	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	794 035	-	10 000	-	(492 905)	-	-	-	311 130	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	1 198 590	-	210 322	375 171	(38 575)	-	-	X	1 745 508	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 155 692	-	10 000	211 372	(492 905)	-	-	X	884 160	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	3 376 553	1 390 242	389 428	(270 000)	-	-	4 886 223
	За январь - июнь 2024 г.	3 641 914	3 781 188	243 481	(93 885)	-	-	7 572 698
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 045 109	415 795	2 728	(1 778 364)	-	-	685 267
	За январь - июнь 2024 г.	10 456 281	9 638 047	847 809	(10 360 933)	-	-	10 581 203
Итого	За январь - июнь 2025 г.	5 421 662	1 806 037	392 156	(2 048 364)	-	X	5 571 490
	За январь - июнь 2024 г.	14 098 195	13 419 235	1 091 290	(10 454 819)	-	X	18 153 901

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	36	11	(5)	-	42
	За январь - июнь 2024 г.	33	11	(13)	-	31

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	32 403 746	32 403 746	44 925 112

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	113	110
Отчисления на социальные нужды	35	34
Амортизация	169	266
Прочие затраты	248 025	218 923
Итого по элементам	248 341	219 333
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	1 113 619	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 361 960	219 333

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Останкино»
Нововладыкинский проезд, д. 8, стр. 4, эт. 5, оф. 508, г. Москва, 127106
ОКПО 36023258 ОГРН 1197746097262
ИНН/КПП 9715337922/771501001

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 1 полугодие 2025 ГОДА

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Останкино» за 1 полугодие 2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения

1.1. Наименование и реквизиты общества

ООО «Специализированный застройщик «Останкино» (далее – Общество) является коммерческой организацией.

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

Сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «Останкино»

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным номером 1197746097262 от 12.02.2019 г., ИНН/КПП 9715337922/771501001 изначально, как ООО «Останкино»

12.02.2019 г. генеральным директором назначен Салыков Андрей Иванович.

17.12.2020 г. на основании Протокола 7/2020 от 17.12.2020 г. назначена на должность второго генерального директора Демина Елена Георгиевна.

Юридический адрес:

Российская Федерация, 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом 8, строение 4, этаж 5, офис 508.

Фактический почтовый адрес:

Российская Федерация, 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом 8, строение 4, этаж 5, офис 508.

Общество филиалов не имеет.

Правовое положение ООО «Специализированный застройщик «Останкино», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

ООО «Специализированный застройщик «Останкино» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Основными видами деятельности, согласно Уставу, является 41.20 – «Строительство жилых и нежилых зданий».

На основании протокола 3/2020 от 31.07.2020 года принято решение об изменении наименования Общества на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Останкино». Данные изменения внесены в соответствии с фактическим осуществлением Обществом функции застройщика

Численность персонала на 30.06.2025 года составила 4 человека

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют.

Уставный капитал Общества по состоянию на 30 июня 2025 года составляет 10 000 рублей. Полностью оплачен.

1.2. Участники Общества

На 31.03.2025 г. Участником Общества является:

1. ООО "ГРАНД ОСТАНКИНО", основной государственный регистрационный номер 1187746982280, адрес места нахождения: 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом № 8, строение 4, офис 218 – 99,999% доля владения.

2. Салыков Андрей Иванович – 0,001% доля владения

Органами управления Общества являются:

Участник общества

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Полномочия выступать от имени Общества предоставляются двум Генеральным директорам Общества, действующим раздельно, за исключением случаев, предусмотренных Уставом.

Обществом заключен договор аренды офисного помещения площадью 25,42 кв.м. по адресу 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом 8, строение 4, этаж 5, офис 508. Услуги по ЖКХ, а именно электроснабжение и водоотведение, выставляются отдельно.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего 1 квартала 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Общество является Застройщиком Многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями «эко квартал VERY» по адресу: Москва, ул. Ботаническая 29. Строительство осуществляется в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Средства дольщиков привлекаются с использованием счетов Эскроу.

Обществом 13.03.2024 было получено разрешение на строительство № 77-02-021418-2024 по третьему этапу.

3 этап включает в себя строительство:

- 4 корпуса – Многоквартирный жилой дом
- 5 корпуса – Многоквартирный жилой дом

Коды статистического учета:

- ОКПО – 36023258
- ОКОГУ – 4210014
- ОКТМО – 45359000
- ОКФС – 16
- ОКОПФ – 12300
- ОКВЭД – 41.20

Бухгалтерская отчетность Общества составлена по законодательству РФ. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 1 полугодие 2025 года включает в себя данные о фактах хозяйственной жизни, имевших место в 1 полугодие 2025 года.

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

1.3. 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. При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной

неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

Учетная политика Общества на 2025 год утверждена Приказом № 01/24 от 29.12.2023 г.

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

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.

Начало применения ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

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.

Порядок учета прибыли (убытка) полученные от строительства объектов недвижимости за счет средств целевого финансирования

Организация Застройщик, которая в целях финансирования расходов на создание объектов недвижимости привлекала средства Участников долевого строительства (Инвесторов, Соинвесторов) по договорам участия в долевом строительстве (инвестирования, соинвестирования), производит списание фактической стоимости объекта недвижимости с кредита счета 08.76 «Капитальное строительство» в дебет счета 86.03 «Целевое финансирование в строительство» на наиболее раннюю из дат:

- дата акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта недвижимости (объекта долевого строительства, объекта инвестирования, соинвестирования) Участнику долевого строительства (Инвестору, Соинвестору);
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности Участника долевого строительства (Инвестора, Соинвестора) по которым признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано.

При этом финансовый результат от операции по передаче объекта недвижимости по договорам участия в долевом строительстве (инвестирования, соинвестирования) Организация Застройщик определяет, как разницу между суммой целевого финансирования, полученной от Участника долевого строительства (Инвестора Соинвестора), и фактической стоимостью переданного объекта недвижимости.

В том случае, если разница между суммой полученного целевого финансирования и фактической стоимостью переданного объекта недвижимости, сформированных в учете Организации Застройщика,

положительна, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если разница между суммой полученного целевого финансирования и фактической стоимостью переданного объекта недвижимости, сформированных в учете Организации Застройщика, отрицательна, то полученная разница отражается по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

1.4. 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.

1.5. Ведение бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета передано по договору с АО "ГК "ОСНОВА".

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.

1.6. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета

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

1.7. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

1.8. Налогообложение

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

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество

осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

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

2. Судебные разбирательства

В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах.

3. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

4. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

5. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

6. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

7. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

8. Условия продолжения деятельности в будущем. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в

обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая специальная военная операция и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 1 квартале 2025 года, так как Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями

9. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества. Крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

Руководству Общества не известно о каких-либо событиях (фактах хозяйственной деятельности) после отчетной даты (период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности), которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые требуют отражения или раскрытия в отчетности.

28.07.2025 г.

Генеральный директор



А.И. Салыков