

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"	по ОКПО	11601978
Организация: (специализированный застройщик)	ИНН	7718965054
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12267
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 115432, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатинский затон, пр-кт Андропова, д. 1, помещ. 35		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: (специализированный застройщик)	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО	30	06	2025
	по ОКЕИ	11601978		
		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	-	-	-
3	Нематериальные активы	1110	42 413	37 459	5 232
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		2 221	2 817	3 858
	Приобретение нематериальных активов		40 192	34 642	1 374
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	6 485 127	9 181 024	784 349
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		67 289	73 176	58 003
	Незавершенное строительство		-	-	18 411
	Права пользования активами		910 332	3 848 281	707 935
	Право пользования активами. (соглашение о реализации инвест.проекта)		5 507 505	5 332 744	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
5	Финансовые вложения	1170	6 294 525	6 196 528	1 399 850
	в том числе:				
	Займы выданные на срок более 12 месяцев		6 292 460	6 194 463	1 399 850
	Депозитные счета		2 065	2 065	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 490 666	3 183 069	591 262
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

	Итого по разделу I	1100	15 312 732	18 598 080	2 780 693
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	16 748 628	14 767 109	8 318 673
	в том числе:				
	Сырье и материалы		-	-	13
	Готовая продукция		4 568 106	-	-
	Товары		3 199	3 494	1 001
	Затраты заказчика-застройщика		510 658	440 498	206 428
	Строительство объектов по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11		5 090 921	12 727 950	8 111 231
	НДС. Строительство объектов по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11		385 424	1 595 167	-
	Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)		6 190 320	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	146 428	22 225	1 034 383
	в том числе:				
	НДС при строительстве		22 225	22 225	21 109
	НДС заказчика-застройщика. Строительство объектов по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11		124 203	-	1 013 274
7	Дебиторская задолженность	1230	3 111 281	1 967 337	2 079 587
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		109 983	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (расчеты по авансам выданным)		1 604 784	551 123	1 555 701
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами. Долгосрочные проценты по займам		1 227 732	930 304	110 305
	Краткосрочные обязательства по аренде		-	317 284	-
5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 715 559
	в том числе:				
	Займы выданные на срок менее 12 месяцев		-	-	1 715 559
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	669 978	10 582	7 107
	в том числе:				
	Расчетные счета		669 978	10 582	7 107
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	23 473
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	-	23 473
	Итого по разделу II	1200	20 676 316	16 767 253	13 178 781
	БАЛАНС	1600	35 989 048	35 365 333	15 959 474

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
ОИК	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
ОИК	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	100	100	100
ОИК	Резервный капитал	1360	30	30	30
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		30	30	30
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(463 108)	(591 863)	44 369
ОИК	Итого по разделу III	1300	(462 878)	(591 633)	44 599
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	7 721 383	5 067 186	2 169 079
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		6 820 549	4 631 732	2 014 847
	Проценты		900 835	435 454	154 232
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 098 272	2 695 863	372 598
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	6 181 319	7 949 939	1 604 832
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		673 814	2 617 195	1 604 832
	Долгосрочные обязательства по аренде .Предоставленная ЛЬГОТА на ЗУ КН 77:03:0003025:5124 (кредиторская задолженность перед ДГИ г. Москвы до исполнения обязательств по соглашению о реализации инвест.проекта)		5 507 505	5 332 744	-
	Итого по разделу IV	1400	16 000 974	15 712 988	4 146 509
	V. Краткосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1510	5 704 869	18 128 827	10 955 439
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		5 655 702	16 192 257	10 187 163
	Проценты по займам и кредитам		49 167	1 936 570	768 275
8	Кредиторская задолженность	1520	13 932 343	339 528	386 438
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		258 303	315 278	372 655
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		5 617	14 238	4 759
	Расчеты с персоналом по оплате труда		11 352	8 382	6 581
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		13 628 066	88	805
8	Обязательство по аренде	1520	790 013	1 748 495	412 459
	в том числе:				
	Краткосрочные обязательства по аренде		790 013	1 748 495	412 459
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8	Оценочные обязательства	1540	23 727	27 129	14 031
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
Организация: (специализированный застройщик)"

Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

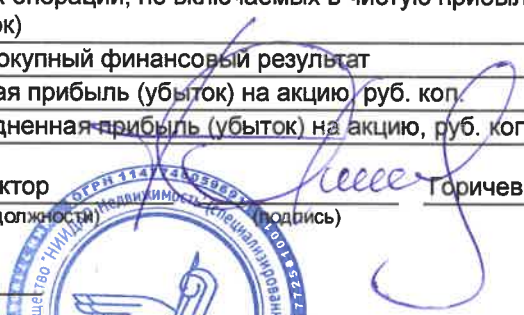
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
11601978		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	1 653 080	-
	в том числе:			
	1 этап. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС . Бухвостова 1-я ул. д. 2, корп. 3		1 653 080	-
	Себестоимость продаж	2120	(889 738)	-
	в том числе:			
	1 этап. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС . Бухвостова 1-я ул. д. 2, корп. 3		(889 738)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	763 342	-
	Коммерческие расходы	2210	(163 722)	(171 108)
	Управленческие расходы	2220	(137 281)	(127 319)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	462 339	(298 427)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	348 408	262 534
	Проценты к уплате	2330	(428 859)	(272 968)
	Прочие доходы	2340	11	215
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		-	4
	Прочие расходы	2350	(158 332)	(32 985)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков		(151 936)	(21 153)
	Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)		(2 435)	(10 702)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	223 567	(341 631)
	Налог на прибыль организаций	2410	(94 812)	68 100
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(94 812)	68 100
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	128 755	(273 531)

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	128 755	(273 531)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич
(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
11601978		
384		

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

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
Организация: (специализированный застройщик)
Единица измерения тыс. руб.

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
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	100	30	44 369	44 599
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	100	30	44 369	44 599

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	-	-	-	-	-	(273 531)	(273 531)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	100	-	-	100	30	(229 162)	(228 932)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	100	30	(591 863)	(591 633)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	100	30	(591 863)	(591 633)

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
За январь - июнь 2025 г.									
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	128 755	128 755
	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	100	-	-	100	30	(463 108)	(462 878)

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 июля 2025



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

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
 Организация: (специализированный застройщик)
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
11601978		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 646 980	4
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	121 717	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 525 263	4
	Платежи - всего	4120	(3 640 969)	(2 470 017)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 197 482)	(2 264 133)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(118 531)	(172 833)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(78 701)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	НДС к уплате в бюджет		(330)	(245)
	прочие платежи	4129	(245 925)	(32 806)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 993 989)	(2 470 013)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	137 462	34 309
	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	121 969	34 309
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	15 493	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(219 967)	(2 721 161)
	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	(219 967)	(2 721 161)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(82 505)	(2 686 852)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 799 302	5 152 618
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 799 302	5 152 618
	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	(63 412)	(43)
	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	(63 412)	(43)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 735 890	5 152 575
	Сальдо денежных потоков за период	4400	659 396	(4 290)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	10 582	7 107
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	669 978	2 817
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

30 июля 2025 г.



(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

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

Коды		
0710003		
30	06	2025
11601978		
384		

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

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
Организация: (специализированный застройщик)
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

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)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 июля 2025



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года			списано			пересеченка		переклассифицировано	
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость
Нематериальные активы - всего	За январь - июнь 2025 г.	5 376	(2 559)	-	-	-	(596)	-	-	-	5 376
	г.										(3 155)
	За январь - июнь 2024 г.	5 232	(1 374)	143	-	-	(589)	-	-	-	5 376
	г.										(1 963)
в том числе:											
Другие НМА	За январь - июнь 2025 г.	5 376	(2 559)	-	-	-	(596)	-	-	-	5 376
	г.										(3 155)
	За январь - июнь 2024 г.	5 232	(1 374)	143	-	-	(589)	-	-	-	5 376
	г.										(1 963)
из них исключительные права	За январь - июнь 2025 г.	496	(234)	-	-	-	(28)	-	-	-	496
	г.										(262)
	За январь - июнь 2024 г.	352	(186)	143	-	-	(21)	-	-	-	496
	г.										(207)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	2 221	2 817	3 858
в том числе:			
Другие НМА	2 221	2 817	3 858
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

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

Наименование показателя	На 30 июня 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	Изменения за период					На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	34 642	-	5 550	-	-	-	40 192
	За январь - июнь 2024 г.	1 374	-	-	-	-	(143)	1 231
в том числе:	За январь - июнь 2025 г.	1 231	-	-	-	-	-	1 231
	За январь - июнь 2024 г.	1 374	-	-	-	-	(143)	1 231
Программы ЭВМ	За январь - июнь 2025 г.	33 411	-	5 550	-	-	-	38 961
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 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 - 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

[illegible]

[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.	6 194 463	-	219 967	(121 969)	-	-	-	-	6 292 460	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 399 850	-	2 719 096	-	-	-	-	-	4 118 946	-
в том числе: Займы выданные	За январь - июнь 2025 г.	6 194 463	-	219 967	(121 969)	-	-	-	-	6 292 460	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 399 850	-	2 719 096	-	-	-	-	-	4 118 946	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы выданные	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 715 559	-	-	(34 309)	-	-	-	-	1 681 249	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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		затраты	Изменения за период				На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
						фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	14 878	(111 295)	20 173	(18 191)	-	X	X	16 860	(111 295)
	За январь - июнь 2024 г.	9 357	(24 693)	3 328	(19 714)	-	X	X	12 665	(24 693)
в том числе: Сырье и материалы	За январь - июнь 2025 г.	-	-	1 774	(1 683)	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	13	-	2 245	(2 072)	-	-	-	14	-
Готовая продукция	За январь - июнь 2025 г.	-	-	4 658 930	(90 824)	-	-	-	4 568 106	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За январь - июнь 2025 г.	3 494	-	834	(1 129)	-	-	-	3 199	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 001	-	559	(1 305)	-	-	-	255	-
Незавершенное производство	За январь - июнь 2025 г.	440 498	-	301 649	(231 489)	-	-	-	510 658	-
	За январь - июнь 2024 г.	206 428	-	141 673	(16 337)	-	-	-	331 763	-
Строительство объектов по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11	За январь - июнь 2025 г.	14 434 412	(111 295)	8 287 812	(17 134 584)	-	-	-	5 587 640	(111 295)
	За январь - июнь 2024 г.	9 149 198	(24 693)	3 183 902	-	-	-	-	12 333 100	(24 693)
Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)	За январь - июнь 2025 г.	-	-	6 921 639	(731 319)	-	-	-	6 190 320	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 650 053	-	1 706 978	-	(271 990)	-	-	-	-	3 111 281	-	
	За январь - июнь 2024 г.	2 079 587	-	291 333	-	(847 922)	-	-	-	-	1 522 996	-	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	551 123	-	1 283 921	-	(230 260)	-	-	-	-	1 604 784	-	
	За январь - июнь 2024 г.	1 555 701	-	28 792	-	(847 281)	-	-	-	-	737 213	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	6	-	109 977	-	-	-	-	-	-	109 983	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июнь 2025 г.	1 098 290	-	312 917	-	(15 489)	-	-	-	-	1 395 718	-	
	За январь - июнь 2024 г.	523 186	-	262 534	-	-	-	-	-	-	785 721	-	
Расчеты по налогам и сборам	За январь - июнь 2025 г.	5	-	-	-	(26 242)	-	-	-	-	4	-	
	За январь - июнь 2024 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	
Расчеты по ЕНС	За январь - июнь 2025 г.	575	-	24	-	-	-	-	-	-	599	-	
	За январь - июнь 2024 г.	575	-	-	-	(575)	-	-	-	-	-	-	

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - июнь 2025 г.	54	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	54	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За январь - июнь 2025 г.	-	140	-	-	-	-	-	-	-	140	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	66	6	-	-	(66)	-	-	-	-	4	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	1 650 053	1 706 978	-	-	(271 990)	-	-	-	X	3 111 281	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	2 079 587	291 333	-	-	(847 922)	-	-	-	X	1 522 996	-	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

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.	13 017 125	2 828 959	-	(1 943 382)	-	-	13 902 703	
	За январь - июнь 2024 г.	3 773 911	6 843 491	-	-	-	-	10 617 402	
в том числе:									
Долгосрочные обязательства по аренде, предоставленная ЛЬГОТА на ЗУ КН 77:03:0003025:5124 (кредиторская задолженность перед ДГИ г. Москвы до исполнения обязательств по соглашению о реализации инвест.проекта)	За январь - июнь 2025 г.	5 332 744	174 762	-	-	-	-	5 507 505	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Долгосрочные обязательства по аренде	За январь - июнь 2025 г.	2 617 195	-	-	(1 943 382)	-	-	673 814	
	За январь - июнь 2024 г.	1 604 832	4 581 590	-	-	-	-	6 186 422	
Долгосрочные кредиты	За январь - июнь 2025 г.	4 631 732	2 188 817	-	-	-	-	6 820 549	
	За январь - июнь 2024 г.	2 014 847	2 063 685	-	-	-	-	4 078 532	
Проценты	За январь - июнь 2025 г.	435 454	465 381	-	-	-	-	900 835	
	За январь - июнь 2024 г.	154 232	198 216	-	-	-	-	352 448	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	8 292	14 721	507	(3 093)	-	-	20 427	
	За январь - июнь 2024 г.	11 754	3 523	3 100	(258)	-	-	18 119	
в том числе:									

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	315 278	252 301	-	(309 276)	-	-	258 303
	За январь - июнь 2024 г.	372 655	233 989	-	(197 747)	-	-	408 897
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	431	-	-	-	-	-	431
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	19	-	-	-	-	-	19
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июнь 2025 г.	88	13 625 556	2 435	(13)	-	-	13 628 066
	За январь - июнь 2024 г.	786	(10 689)	10 702	(711)	-	-	88
Расчеты по аренде	За январь - июнь 2025 г.	1 748	507	-	(1 465 494)	-	-	790 013
	За январь - июнь 2024 г.	412	2 875	-	(59 475)	-	-	3 227 513
Краткосрочные кредиты	За январь - июнь 2025 г.	5 622 642	-	504 786	(471 726)	-	-	5 655 702
	За январь - июнь 2024 г.	10 187 163	-	3 088 933	-	-	-	13 276 097
Проценты по займам и кредитам	За январь - июнь 2025 г.	581 489	305 195	-	(837 517)	-	-	49 167
	За январь - июнь 2024 г.	768 275	419 867	-	(43)	-	-	1 188 100
Расчеты по налогам и сборам	За январь - июнь 2025 г.	1 226	27 695	-	-	-	-	28 920
	За январь - июнь 2024 г.	960	669	-	-	-	-	1 629
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За январь - июнь 2025 г.	316	-	-	(230)	-	-	86
	За январь - июнь 2024 г.	245	-	-	(181)	-	-	65

в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За январь - июнь 2025 г.	27 129	14 191	17 593	-	23 727
	За январь - июнь 2024 г.	14 031	14 746	6 805	211	21 761

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	14 015 174	19 749 827	-
в том числе:			
БАНК ДОМ.РФ АО	2 263 742	4 160 774	-
ГЭС КОНСТРАКШН АО	229 084	255 564	153 716
ТВЕРЬЭНЕРГОАКТИВ ООО	5 716	255 564	5 716
ТКБ БАНК ПАО	2 065	2 065	-
УНИКАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ ООО	2 493	2 493	2 493
Средства дольщиков на счетах эскроу	11 512 075	15 322 951	7 478 983
Выданные - всего	5 081 419	5 081 419	5 079 354
в том числе:			
БАНК ДОМ.РФ АО	5 079 354	5 079 354	5 079 354
ТКБ БАНК ПАО	2 065	2 065	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	2 286	1 152
Затраты на оплату труда	132 753	138 011
Отчисления на социальные нужды	35 991	35 638
Амортизация	6 047	6 394
Прочие затраты	194 087	242 568
Итого по элементам	371 163	423 763
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(70 160)	(125 335)
Итого расходы по обычным видам деятельности	301 004	298 427

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 30.06.2025г. и
отчету о финансовых результатах за 2 квартал 2025 года**

АО "НИИДАР-Недвижимость"
(специализированный застройщик)

Москва 2025

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ на 31.03.2025г. и ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 1 квартал 2025 года

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности АО "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик) (далее - Общество) за 2 квартал 2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящая промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность должна рассматриваться в совокупности с годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года.

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

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Наименование Общества: Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)"

Краткое наименование Общества, закрепленное в Уставе – АО "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)

Место нахождения: 115432, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатинский затон, пр-кт Андропова, д. 1, помещ. 35

Общество состоит на учете в ИФНС № 7725 г. Москвы.

ИНН: 7718965054

КПП: 772501001

ОГРН: 1147746059691

Общество не имеет филиалов/ представительств.

Дата регистрации Общества 30.01.2014

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо : Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

1. Основные виды деятельности Общества

Общество является специализированным застройщиком строительства Объекта: Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой», Москва, ул. 1ая Бухвостова 12/11

ОКВЭД 71.12. Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика

Строительство ведется по этапам:

«Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 1 Этап. Жилой комплекс». Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 77-03-012514-2025 от 14.04.2025

«Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 2 этап. Жилой комплекс» . Номер разрешения на строительство 77-03-021272-2023

Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 3 этап ДОУ на 200 мест. Номер разрешения на строительство 77-03-022034-2025

Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 4 этап ШКОЛА на 430 мест

Реализация проекта осуществляется в соответствии с Федеральным законом 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" с привлечением средств участников долевого строительства с применением счетов-эскроу.

Источником финансирования строительства Объекта является долгосрочный кредит, полученный в уполномоченном Банке АО "Банк ДОМ.РФ" в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

2. Учетная политика

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 29 декабря 2023 г. Общество применяет допущение последовательности применения учетной политики, т.е. принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Общество не вносило изменения в учетную политику во 2 квартале 2025г.

Доходы от деятельности застройщика, связанной со строительством Объекта с привлечением средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, признаются на дату каждого передаточного акта передачи помещения участнику в рамках исполнения договора участия в долевом строительстве.

Планируемый срок передачи помещений участникам долевого строительства по 1 этапу Сентябрь 2025 г.

В рамках осуществления деятельности застройщика Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, 1 ая Бухвостова 12/11, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации относятся к запасам.

При этом указанная категория запасов признается инвестиционным активом.

Затратами на строительство признаются расходы, непосредственно связанные со строительством (созданием) Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11.

Связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

30.07.2025

Генеральный директор



М.С. Горичев