

**БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**  
за период  
с 01 января 2025 г. по 31 марта 2025г.

**Акционерное общество Специализированный застройщик  
«Рублево-Архангельское»**

**ИНН 5024093941**

**Организационно-правовая форма  
Непубличные акционерные общества**

**Адрес в пределах места нахождения  
121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. № 3, этаж 3, пом. 1**

**Г. Москва**

**Бухгалтерская отчетность  
за 1 квартал 2025 г.**

Организация	<b>Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»</b>	по ОКПО	<b>84360525</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>5024093941</b>
Организационно-правовая форма	<b>Непубличные акционерные общества</b>	по ОКОПФ	<b>12267</b>
Форма собственности	<b>Частная собственность</b>	по ОКФС	<b>16</b>

Адрес в пределах места нахождения \_\_\_\_\_

**121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. № 3, этаж 3, пом. 1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит  
**АО ДРТ**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН **7703097990**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

**1027700425444**

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению

ДА  НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность  
**Общее собрание акционеров**

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**

на 31 марта 2025 года

Организация  
**Акционерное общество Специализированный  
застройщик «Рублево-Архангельское»**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Коды		
0710001		
31	03	2025
по ОКПО 84360525		
по ОКЕИ 384		

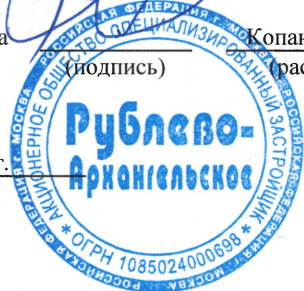
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
5.1	Нематериальные активы	1110	1 015 565	963 610	288 761
5.2	Основные средства и активы в форме права пользования	1150	10 217 566	10 011 599	2 439 033
5.3	Финансовые вложения	1170	113 134	112 123	14 556
5.12	Отложенные налоговые активы	1180	7 186 498	5 794 047	2 173 514
5.7	Прочие внеоборотные активы	1190	30 992	59 579	515
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>18 563 755</b>	<b>16 940 958</b>	<b>4 916 379</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
5.4	Запасы	1210	183 355 165	159 585 724	138 456 516
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов для продажи	12101	180 139 881	157 013 425	138 326 469
	Прочие запасы	12104	3 210 084	2 543 397	130 047
	Готовая продукция	12105	5 200	28 902	-
5.5	Дебиторская задолженность	1230	76 246 141	80 709 294	59 023 168
	в том числе:				
	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи	12301	69 144 698	73 875 196	55 098 671
	Авансы выданные иным поставщиками и подрядчиками	12303	400 515	241 196	126 002
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	61 352	74 919	19 330
	Расчеты по налогам и сборам	12305	6 498 836	6 321 439	3 735 661
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	1 302	1 038	433
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	139 438	195 506	43 071
5.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 435 290	9 058 223	2 524 642
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	835 240	1 668 663	707 848
	Банковские депозиты	12502	2 600 000	7 389 460	1 816 794
	Переводы в пути	12503	50	100	-
5.7	Прочие оборотные активы	1260	33 196	17 912	555 456
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>263 069 792</b>	<b>249 371 153</b>	<b>200 559 782</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>281 633 547</b>	<b>266 312 111</b>	<b>205 476 161</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
5.8	Уставный капитал	1310	62 254 038	62 254 038	62 254 038
5.8	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	76 936 000	76 936 000	56 536 000
	Непокрытый убыток	1370	(103 506 693)	(102 460 980)	(85 668 594)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>35 683 345</b>	<b>36 729 058</b>	<b>33 121 444</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.10	Заемные средства	1410	104 791 548	90 809 641	41 119 267
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	91 464 311	81 395 022	38 856 652
	Долгосрочные займы	14102	800 000	800 000	800 000
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	12 527 237	8 615 619	1 462 615
5.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	27 680 042	26 626 519	21 819 489
	Прочие обязательства	1450	476 482	437 760	60 883
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>132 948 072</b>	<b>117 873 920</b>	<b>62 999 639</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.10	Заемные средства	1510	105 547 975	105 547 975	105 547 975
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	105 494 944	105 494 944	105 494 944
	Проценты по краткосрочным займам	15102	53 031	53 031	53 031
5.11	Кредиторская задолженность	1520	3 537 779	2 354 631	1 293 573
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 535 334	1 542 253	701 883
	Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	15202	24 540	29 989	5 636
	Расчеты по налогам и сборам	15203	403 670	334 438	88 778
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 581	3 851	83 184
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	171 077	47 969	27 098
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	118	101	639
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	400 459	396 030	386 355
5.18	Доходы будущих периодов	1530	1 767 002	1 767 002	1 765 165
5.16	Оценочные обязательства	1540	2 149 374	2 039 525	748 365
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>113 002 130</b>	<b>111 709 133</b>	<b>109 355 078</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>281 633 547</b>	<b>266 312 111</b>	<b>205 476 161</b>

Руководитель:  
Заместитель  
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович  
(расшифровка подписи)



29 апреля 2025 г.

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
с 01 января 2025 по 31 марта 2025 года**

Организация  
**Акционерное общество Специализированный  
застройщик «Рублево-Архангельское»**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025
	по ОКПО 84360525		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь – март 2025 г.	За январь – март 2024 г.
5.13	Выручка	2110	9 425	4 467
5.13	Себестоимость продаж	2120	(7971)	-
	<b>Валовая прибыль( убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>1 454</b>	<b>4 467</b>
5.13	Коммерческие расходы	2210	(251 620)	(96 664)
5.13	Управленческие расходы	2220	(494 338)	(235 624)
	<b>Прибыль (Убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>(744 504)</b>	<b>(321 821)</b>
5.14	Проценты к получению	2320	245 293	84 074
5.14	Проценты к уплате	2330	(203 140)	(71 086)
5.15	Прочие доходы	2340	10 927	513 023
5.15	Прочие расходы	2350	(693 217)	(96 567)
	<b>Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>(1 384 641)</b>	<b>101 623</b>
5.12	Налог на прибыль организаций	2410	338 928	27 316
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаци	2412	338 928	25 732
	Прочее	2460	-	(1584)
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>(1 045 713)</b>	<b>127 355</b>
	<b>Совокупный финансовый результат</b>	<b>2500</b>	<b>(1 045 713)</b>	<b>127 355</b>
5.9.	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп	2900	(0,002)	(0,000)
5.9	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб.коп.	2910	(0,002)	(0,000)

Руководитель Заместитель  
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА**  
с 01 января 2025 по 31 марта 2025года

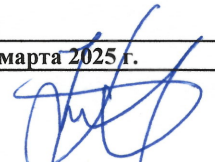
Организация  
**Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025
	по ОКПО 84360525		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
5.8	на 31 декабря 2023 г. За январь-март 2024г.	3100	62 254 038	56 536 000	(85 668 594)	33 121 444
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	56 446	56 446
5.8.	на 31 марта 2024 г.	3250	62 254 038	56 536 000	(85 668 594)	33 121 444
5.8.	на 31 декабря 2024 г. За январь-март 2025 г.	3230	62 254 038	76 936 000	(102 460 980)	36 729 058
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	(1 045 713)	(1 45 713)
5.8.	на 31 марта 2025 г.	3300	62 254 038	76 936 000	(103 506 693)	35 683 345

Руководитель  
Заместитель  
Генерального директора

  
(подпись)

Копанев Денис Михайлович  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



# ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

с 01 января 2025 по 31 марта 2025 года

Организация  
**Акционерное общество Специализированный  
 застройщик «Рублево-Архангельское»**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Коды			
Форма по ОКУД			
0710005			
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025
по ОКПО			
84360525			
по ОКЕИ			
384			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь – март 2025 г.	За январь – март 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
5.13.	Поступления – всего	4110	2 474 511	1 175 597
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	10 835	12 660
	от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	9 100	1 953
	прочие поступления	4119	2 454 576	1 160 984
5.13	Платежи – всего	4120	(17 895 541)	(8 447 905)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(14 274 201)	(6 496 334)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(632 571)	(436 012)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(169 015)
	прочие платежи, в том числе нетто потоки НДС	4129	(2 988 769)	(1 346 544)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(15 421 030)</b>	<b>(7 272 308)</b>
5.2.	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	-	190 944
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	80
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	190 864
5.2	Платежи – всего	4220	(154 785)	(274 492)
	В том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(154 785)	(81 573)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(192 919)
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>(154 785)</b>	<b>(83 548)</b>
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
5.3.	Поступления – всего	4310	10 070 289	8 122 930
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	10 070 289	8 122 930
5.3	Платежи – всего	4320	(1 011)	(143 641)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 011)	(143 641)
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>10 069 278</b>	<b>7 979 289</b>
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	<b>4400</b>	<b>5 506 537</b>	<b>623 433</b>
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	<b>4450</b>	<b>9 058 223</b>	<b>2 333 848</b>
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	<b>4500</b>	<b>3 435 290</b>	<b>2 962 081</b>
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	116 396	4 800

Руководитель Заместитель  
генерального директора



Копанев Денис Михайлович  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах  
За 1 квартал 2025 года  
Акционерное общество  
Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	11
2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
3. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДГОТОВКЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	11
4. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ .....	12
5. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	14
5.1 Нематериальные активы.....	14
5.2 Основные средства и активы в форме права пользования .....	15
5.3 Финансовые вложения .....	18
5.4 Запасы.....	19
5.5 Дебиторская задолженность.....	20
5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты.....	20
5.7 Прочие оборотные и внеоборотные активы .....	21
5.8 Капитал .....	21
5.9 Прибыль (убыток) на акцию.....	21
5.10 Заемные средства.....	22
5.11 Кредиторская задолженность.....	23
5.12 Налог на прибыль .....	23
5.13 Доходы и расходы по обычным видам деятельности.....	24
5.14 Процентные доходы и расходы.....	25
5.15 Прочие доходы и расходы.....	26
5.16 Оценочные обязательства .....	26
5.17 Условные активы и обязательства .....	27
5.18 Доходы будущих периодов.....	27
5.20 Операции со связанными сторонами .....	27
5.21 События после отчетной даты .....	31
5.22 Риски хозяйственной деятельности .....	31

## **1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.**

Полное наименование Общества - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское».

Дата регистрации: 11 февраля 2008 года.

Место регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Место нахождения: г. Москва, ул. Поклонная, д.3, эт.3, пом.1.

Общество является членом Российского союза строителей (рег. Номер РСС-ВЯ/272 от 18.05.2022).

В соответствии с пунктом 9.1. Устава Общества органами управления являются общее собрание акционеров и совет директоров. По состоянию на 31 декабря 2024 года в состав совета директоров Общества входит 5 членов.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором. Генеральным директором является Лихачев Андрей Николаевич.

По состоянию на 31 марта 2025 года в состав контрольно-ревизионных органов входит 3 члена.

Среднегодовая численность работающих за отчетный и предшествующий ему период составила 607 и 447 человек соответственно.

## **2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Основные виды деятельности: ОКВЭД 41.20 – строительство жилых и нежилых зданий.

Общество осуществляет реализацию девелоперского проекта по комплексному освоению территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «Рублево-Архангельское» в соответствии с проектом планировки территории Рублево-Архангельское района Кунцево города Москвы, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 25 октября 2016 года №703-ПП (с учетом изменений актуальных изменений).

## **3. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДГОТОВКЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998, действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также Стандартами бухгалтерского учета, утвержденными материнской организацией для применения дочерними обществами, и Учетной политикой Общества.

Начиная с отчетности за 2025 год Общество применяет ФСБУ 4\2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Настоящая промежуточная бухгалтерская отчетность Общества за 1 квартал 2025 года подготовлена в соответствии с указанными законом, положениями, стандартами и учетной политикой.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с принципом допущения о непрерывности деятельности Общества, который состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут

погашаться в установленном порядке. При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство провело оценку условий и событий, рассмотренных в совокупности. По мнению руководства, отсутствует существенная неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности. Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планов, прибыльности отдельных операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе воздействия изменений макроэкономических условий на будущие операции. Обществу доступен на 31 марта 2025 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 184 985 810 тыс. руб., выборка по которым распределена по будущим отчетным периодам.

Деятельность Общества финансируется акционерами и проектным финансированием, которые не имеют планов ликвидации Акционерного общества «Рублево-Архангельское». Разработана рабочая финансовая модель, Советом директоров утвержден Бизнес-План по 2027 год включительно.

У Общества существуют необходимые средства для осуществления операционной деятельности и для исполнения обязательств перед кредиторами и контрагентами в ближайшие 12 месяцев с даты утверждения данной бухгалтерской отчетности.

#### **4. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Учетная политика Общества, применяемая в 2025 году, утверждена приказом Общества от 30.12.2024 года. Общество применяет допущение последовательности применения учетной политики, т.е. принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008», утвержденным приказом Минфина РФ №106н от 06.10.2006, изменение учетной политики Общество может производить в случаях: изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету; разработки Обществом новых способов ведения бухгалтерского учета; существенного изменения условий хозяйствования.

Основные положения учетной политики раскрыты в годовой отчетности за 2024 год.

##### **Изменения учетной политики с 01.01.2025 года.**

###### **1. Первое применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» .**

Начиная с 1 января 2025 года Общество применяет положения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». ФСБУ 4/2023 внес ряд изменений в порядок раскрытия отдельных видов активов и обязательств, а также изменил презентацию отдельных показателей бухгалтерского баланса, но не оказал влияния на представление и оценку отдельных видов активов и обязательств Общества.

###### **2. Первое применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»**

Начиная с 1 января 2025 года Общество досрочно применила ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». ФСБУ 28/2023 внес ряд изменений в порядок проведения инвентаризации и документирование ее результатов, но не оказал влияния на представление и оценку отдельных видов активов и обязательств, а также не повлиял на представление и раскрытие в бухгалтерской (финансовой) отчетности статей капитала.

Последняя инвентаризация активов и обязательств была проведена по состоянию на 31 декабря 2024 года.

##### **Исправление ошибок в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Обществом установлено, что ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период, и приводит к искажению финансового результата (чистая прибыль (убыток)) от деятельности за соответствующий отчетный период. При определении существенности учитывается влияние ошибки на все показатели отчетности за период, в котором были выявлены ошибки, в том числе показатели всех представленных в этой отчетности предыдущих периодов. Несущественными ошибками признаются те ошибки, которые в отдельности или в совокупности с другими ошибками за тот же отчетный период не могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности. Существенной признавать ошибку, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 %. Обществом установлено существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности считать показатели, отношение которых к валюте баланса или итогу соответствующих данных отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет не менее 7 %.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 марта 2025 Общество ошибки прошлых периодов не выявило.

Инвентаризацию оценочных резервов Общество проводит ежегодно по состоянию на 31 декабря. В течение года Общество проводит проверку оценочных обязательств в том случае, если произошли события, существенно влияющие на обоснованность их признания и (или) их величину (п. 23 ПБУ 8/2010). Оценочные резервы на дату формирования промежуточной отчетности не корректируются, если это не оказывает существенного влияния на отчетность.

В 1 квартале 2025 года оценочные показатели не корректировались, оценочные резервы не формировались.

## 5. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

### 5.1 Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов, накопленной амортизации и обесценения, а также движение капитальных вложений за 1 квартал 2024, 1 квартал 2025 г, 2024 и 2023 годы приведена ниже:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период							На конец периода		
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Балансовая стоимость	Поступило	Эффект первого применения ФСБУ 14	Принято к учету в качестве нематериальных активов	выбыло			Начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Балансовая стоимость
								Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Списано затрат как не давших положительного результата				
Нематериальные активы	за 1 кв 2025	625 053	(187 897)	437 156	-	-	419 829	-	-	-	(65760)	1 044 882	(253 657)	791 225
	за 1 кв.2024	57 032	(3 331)	53 701	-	195 834	21 610	-	-	-	(49 074)	274 476	(52 405)	222 071
	за 2024	57 032	(3 331)	53 701	479	195 834	371 708	-	-	-	(184 566)	625 053	(187 897)	437 156
	за 2023	490	-	490	-	-	56 542	-	-	-	(3 331)	57 032	(3 331)	53 701
Незаконченные операции по приобретению НМА	за 1 кв.2025	526 454	-	526 454	117 715	-	(419 829)	-	-	-	-	224 340	-	224 340
	За 1 кв.2024	235 060	-	235 060	266 291	-	(217 444)	-	-	-	-	283 907	-	283 907
	За 2024	235 060	-	235 060	663 102	-	(371 708)	-	-	-	-	526 454	-	526 454
	за 2023	79 261	-	79 261	212 341	-	(56 542)	-	-	-	-	235 060	-	235 060

У Общества отсутствуют самостоятельно созданные нематериальные активы. Все нематериальные активы приобретенные.

Капитальные вложения в нематериальные активы в бухгалтерском балансе отражены в составе строки «Нематериальные активы».

Для всех нематериальных активов определен срок полезного использования, объектов с неопределенным сроком полезного использования нет.

Убытки от обесценения нематериальных активов не признавались ввиду отсутствия признаков обесценения нематериальных активов с определенным сроком полезного использования, а также отсутствия у Общества в 2024 году и 2023 году нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования.

По состоянию на 31 марта 2025, 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года у Общества нет нематериальных активов, предоставленных в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по займам и кредитам.

## 5.2 Основные средства и активы в форме права пользования

В группу статей «Основные средства и активы в форме права пользования» бухгалтерского баланса включены:

Тыс. руб.

Наименование и характеристика объектов	Балансовая стоимость		
	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Сооружения	2 358 941	1 377 815	2 335 917
Здания	3 538 305	373 719	3 609 018
Земля	197 017	-	197 017
Машины и оборудование	92 667	104 625	100 847
Офисное оборудование	284 042	121 923	285 094
Транспортные средства	15 107	1	15 886
Создание основных средств	873 170	336 177	641 222
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство внеоборотных активов	2 858 317	143 905	2 826 598
<b>Итого</b>	<b>10 217 566</b>	<b>2 458 165</b>	<b>10 011 599</b>

Наличие и движение основных средств и соответствующих накопленной амортизации (износа) и обесценения:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода				
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	накопленное обесценение	балансовая стоимость	поступило	Ввод из НДС	выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	резерв	накопленное обесценение	балансовая стоимость
								первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
Основные средства – всего	за 1 кв. 2025	11 345 244	(1 333 645)	-	10 011 599	392 535	-	(214)	413	(186 767)	11 737 565	(1 519 999)	-	-	10 217 566
	за 1 кв. 2024	3 357 192	(918 159)	-	2 439 033	267 863	-	(159 108)	11 030	(100 653)	3 465 947	(1 007 782)	-	-	2 458 165
	за 2024	3 357 192	(918 159)	-	2 439 033	4 036 760	3 973 936	(22 644)	17 954	(433 440)	11 345 244	(1 333 645)	-	-	10 011 599
	за 2023	3 266 681	(585 598)	-	2 681 083	609 086	-	(518 575)	-	(332 561)	3 357 192	(918 159)	-	-	2 439 033
Офисные объекты недвижимости	за 1 кв. 2025	3 871 595	(262 577)	-	3 609 018	-	-	-	-	(70 713)	3 871 595	(333 290)	-	-	3 538 305
	за 1 кв. 2024	565 038	(171 842)	-	393 196	-	-	-	-	(19 477)	565 038	(191 319)	-	-	373 719
	за 2024	565 038	(171 842)	-	393 196	206 171	3 100 386	-	-	(90 735)	3 871 595	(262 577)	-	-	3 609 018
	за 2023	523 555	(99 366)	-	424 189	41 483	-	-	-	(72 476)	565 038	(171 842)	-	-	393 196
Машины и оборудование	за 1 кв. 2025	180 160	(79 313)	-	100 847	723	-	-	-	(8 903)	180 883	(88 216)	-	-	92 667
	за 1 кв. 2024	158 951	(47 378)	-	111 573	1 151	-	(1 253)	1 107	(7 953)	158 849	(54 224)	-	-	104 625
	за 2024	158 951	(47 378)	-	111 573	22 462	-	(1 253)	1 107	(33 042)	180 160	(79 313)	-	-	100 847
	за 2023	118 740	(21 593)	-	97 147	40 211	-	-	-	(25 785)	158 951	(47 378)	-	-	111 573
Транспортные средства	за 1 кв. 2025	32 187	(16 301)	-	15 886	-	-	-	-	(779)	32 187	(17 080)	-	-	15 107
	за 1 кв. 2024	15 357	(15 356)	-	1	-	-	-	-	-	15 357	(15 356)	-	-	1
	за 2024	15 357	(15 356)	-	1	16 830	-	-	-	(945)	32 187	(16 301)	-	-	15 886
	за 2023	15 356	(12 324)	-	3 032	1	-	-	-	(3 032)	15 357	(15 356)	-	-	1
Офисное оборудование	за 1 кв. 2025	422 407	(137 313)	-	285 094	19 702	-	(214)	413	(20 953)	441 895	(157 853)	-	-	284 042
	за 1 кв. 2024	204 199	(78 202)	-	125 997	7 911	-	(433)	6 895	(18 447)	211 677	(89 754)	-	-	121 923
	за 2024	204 199	(78 202)	-	125 997	218 641	-	(433)	115	(59 226)	422 407	(137 313)	-	-	285 094

	за 2023	118 765	(42 767)		75 998	85 434	-	-	-	(35 435)	204 199	(78 202)	-	-	125 997
Земельные участки	за 1 кв. 2025	197 017	-	-	197 017	-	-	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017
	за 1 кв. 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024	-	-	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017
	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	за 1 кв.2025	3 174 058	(838 141)	-	2 335 917	108 443			-	(85 419)	3 282 501	(923 560)	-	-	2 358 941
	за 1 кв.2024	1 783 073	(605 381)	-	1 177 692	253 990		(2 119)	3 028	(54 776)	2 034 944	(657 129)			1 377 815
	за 2024	1 783 073	(605 381)	-	1 177 692	735 410	676 533	(20 958)	16 732	(249 492)	3 174 058	(838 141)	-	-	2 335 917
	за 2023	1 649 563	(409 548)	-	1 240 015	133 510	-	-	-	(195 833)	1 783 073	(605 381)	-	-	1 177 692
Создание основных средств	за 1 кв.2025	641 222			641 222	231 948					873 170				873 170
	за 1 кв.2024	491 480			491 480			(155 03)			336 177				336 177
	за 2024	491 480			491 480	149 742					641 222				641 222
	за 2023	183 033			183 033	308 447					491 480				491 480
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство внеоборотных активов	за 1 кв.2025	2 826 598			2 826 598	31 719					2 858 317				2 858 317
	за 1 кв.2024	139 094			139 094	4 811					143 905				143 905
	за 2024	139 094			139 094	2687504					2 826 598				2 826 598
	за 2023	657 669			657 669			(518 575)			139 094				139 094

По состоянию на 31 марта 2025 года проверка на обесценение основных средств и капитальных вложений не проводилась.

Активы в форме права пользования на 31 марта 2025 года составили 40 389 тыс.руб., на 31.03.2024 составили 50275 тыс.руб., на 31 декабря 2024 составили 46 147 тыс. руб., на 31 декабря 2023 года составили 57 528 тыс. руб.. Общество арендует офисные помещения и транспортные средства на долгосрочных условиях для осуществления его текущей деятельности.

Обязательства по аренде на 31 марта 2025 года отражены в составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 40 389 тыс. руб. , на 31 марта 2024 г в сумме 50 275 тыс.руб., на 31 декабря 2024 г в сумме 43 055 тыс.руб.,на 31 декабря 2023 года в сумме 60 883 тыс. руб.

Основные средства, заложенные в качестве обеспечения по банковским кредитам, на 31 марта 2025 года отсутствуют.

### 5.3 Финансовые вложения

По состоянию на 31 марта 2025, 31 марта 2024, и 31 декабря 2024 годов балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений составила:

Тыс. руб.

Вид финансовых вложений	Стоимость		
	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
<b>1. Долевые финансовые вложения:</b>			
Вклады в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью	92 611	1 700	91 600
<b>Итого долевые финансовые вложения</b>	<b>92 611</b>	<b>1 700</b>	<b>91 600</b>
<b>2. Долговые финансовые вложения:</b>			
Предоставленные займы	20 523	12 856	20 523
<b>Итого долговые финансовые вложения</b>	<b>20 523</b>	<b>12 856</b>	<b>20 523</b>
<b>Итого финансовые вложения</b>	<b>113 134</b>	<b>14 556</b>	<b>112 123</b>

Долевые финансовые вложения в дочерние общества на 31 марта 2025 года представлены вложениями в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью в размере 92 611 тыс. руб. Доля Общества в уставных капиталах дочерних обществ на все даты составляет 100%.

## 5.4 Запасы

По состоянию на 31 марта 2025, 31 марта 2024, 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 годов балансовая стоимость запасов составила:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период							На конец периода		
		Стоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость	Поступления и затраты	Перемещения между запасами	Уменьшение резерва под обесценение	Увеличение резерва под обесценение	Выбыло			Стоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость
									Списание в себестоимость	В состав других активов	Прочее			
Запасы – всего	за 1 кв.2025	209 263 482	(49 677 758)	159 585 724	23 853 704	-	-	-	(9082)	(67 210)	(7 971)	233 032 923	(49 677 758)	183 355 165
	за 1 кв.2024	176 655 914	(38 199 398)	138 456 516	2 829 877	-	-	-	(281 236)	-	-	179 204 555	(38 199 398)	141 005 157
	за 2024	176 655 914	(38 199 398)	138 456 516	41 467 249	-	1 250 831	(12 729 191)	(4 217 086)	(4 587 482)	(55 113)	209 263 482	(49 677 758)	159 585 724
	за 2023	165 911 303	(29 237 612)	136 673 691	10 752 246	-	-	(8 961 786)	-	-	(7 635)	176 655 914	(38 199 398)	138 456 516
Незавершенное строительство объектов для продажи	за 1 кв.2025	206 688 022	(49 674 597)	157 013 425	23 185 906	-	-	-	(7971)	(51 479)	-	229 814 478	(49 674 597)	180 139 881
	за 1 кв.2024	176 525 867	(38 199 398)	138 326 469	2 829 877	-	-	-	(259340)	-	-	179 096 404	(38 199 398)	140 897 006
	за 2024	176 525 867	(38 199 398)	138 326 469	38 327 879	612 916	1 250 831	(12 726 030)	(4 215 813)	(4 561 783)	(1 044)	203 688 022	(49 674 597)	157 013 425
	за 2023	165 767 232	(29 237 612)	136 529 620	10 659 575	99 541	-	(8 961 786)	-	-	(481)	176 525 867	(38 199 398)	138 326 469
Готовая продукция	за 1 кв.2025	32 063	(3 161)	28 902	-	-	-	-	-	(15731)	(7971)	8361	(3161)	5200
	за 1 кв.2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024	-	-	-	-	33 094	-	(3 161)	(1 031)	-	-	32 063	(3 161)	28 902
	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы	за 1 кв.2025	2 543 397	-	2 543 397	667 798	-	-	-	(1 111)	-	-	3 210 084	-	3 210 084
	за 1 кв.2024	130 047	-	130 047	-	-	-	-	(21 896)	-	-	108 151	-	108 151
	за 2024	130 047	-	130 047	3 139 370	(646 010)	-	-	(242)	(25 699)	(54 069)	2 543 397	-	2 543 397
	за 2023	144 071	-	144 071	92 671	(99 541)	-	-	-	-	(7 154)	130 047	-	130 047

Строка «Незавершенное строительство объектов для продажи» включает в себя фактические затраты на незаконченное строительство объектов строительства по ППТ (за исключение объектов строительства предназначенных для использования, как основные средства), стоимость земельных участков, используемых для строительства этих объектов, стоимость строительных материалов, предназначенных для строительства этих объектов, входящий НДС, относящийся к строительству этих объектов, стоимость построенных по ППТ инженерных, социальных и транспортных объектов строительства за вычетом резерва «на некоммерческие объекты» в части фактических расходов. Итоговая сумма указывается в строке за вычетом резерва на обесценение запасов в части обесценения «Незавершенного строительства объектов для продажи».

В составе поступлений и затрат отражены капитализированные проценты по проектному финансированию за 1 квартал 2025 г в сумме 3 710 028 тыс.руб., за 2024 год в размере 8 393 984 тыс. руб. (2023 год: 1 368 420 тыс. руб.).

Для определения чистой стоимости продажи проекта перед формированием годовой отчетности Общество привлекает независимого оценщика. В 2024 году Общество по итогам оценки дополнительно начислило резерва под обесценение запасов 12 729 191 тыс. руб. (2023 год: 8 961 786 тыс. руб., 2022 год: 29 237 612 тыс. руб.).

На 31 марта 2025 года резерв на обесценение не корректировался.

Общество не имеет запасов, находящихся в залоге, по состоянию на 31 марта 2025 года, 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года.

## 5.5 Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

Тыс. руб.

Виды дебиторской задолженности	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	76 246 141	64 703 322	80 709 294
в том числе:			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи	69 144 698	61 483 136	73 875 196
Авансы, выданные иным поставщиками и подрядчиками	400 515	116 860	241 196
Расчеты с покупателями и заказчиками	61 352	25 555	74 919
Расчеты с подотчетными лицами	1 302	443	1 038
Расчеты с бюджетом	6 498 896	3 002 828	6 321 439
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	139 378	74 499	195 506

Дебиторская задолженность по уплаченным авансам (предварительной оплате) в бухгалтерском балансе при формировании показателей строки 1230 «Дебиторская задолженность» отражена без учета возмещенного налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31 марта 2025 года резервы по сомнительным долгам по дебиторской задолженности не создавались. В 1 квартале 2025 не производилось списание дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва сомнительной дебиторской задолженности (использование резерва).

## 5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Средства на расчетных счетах в рублях	190 011	12 418	906 836
Средства на расчетных счетах в валюте в пересчете на рубли	645 229	709 565	761 827
Переводы в пути	50	100	100
<b>Итого денежные средства</b>	<b>835 290</b>	<b>722 083</b>	<b>1 668 763</b>
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком погашения до трех месяцев)	2 600 000	2 434 120	7 389 460
<b>Итого денежные эквиваленты</b>	<b>2 600 000</b>	<b>2 434 120</b>	<b>7 389 460</b>
<b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>3 435 290</b>	<b>3 156 203</b>	<b>9 058 223</b>

По состоянию на 31 марта 2025 года денежные эквиваленты представлены банковскими депозитами со сроком погашения менее 3-х месяцев в российских рублях по ставке 19,83%-20,03% (на 31.12.2024 года; 21,78%-23,33% на 31 декабря 2023 года: 3,96% – 15,96%)

## 5.7 Прочие оборотные и внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы:

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство внеоборотных активов	2 858 317	143 905	2 826 598
Создание основных средств	873 170	336 177	641 222
Создание нематериальных активов	224 340	283 907	526 454
Прочие	30 992	515	59 579
<b>Итого прочие внеоборотные активы</b>	<b>3 986 819</b>	<b>764 504</b>	<b>4 053 853</b>

Прочие оборотные активы:

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Расходы будущих периодов	33 159	474 549	17 875
НДС при исполнении обязанности налогового агента	37	37	37
<b>Итого прочие оборотные активы</b>	<b>33 196</b>	<b>474 586</b>	<b>17 912</b>

## 5.8 Капитал

Уставный капитал

Тыс. руб.

Наименование	Обыкновенные акции	Итого
Общая номинальная стоимость выпущенных акций на 31.03.2025, соответствующая размеру уставного капитала	62 254 038	62 254 038
в том числе: – оплаченные акции (622 540 381 шт.)	62 254 038	62 254 038

По состоянию на 31 марта 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Резервный фонд

В соответствии с учредительными документами Обществом не создается резервный фонд.

Добавочный капитал

Величина добавочного капитала Общества сформирована за счет:

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Вклады акционеров в имущество Общества	76 936 000	56 536 000	76 936 000
<b>Итого добавочный капитал (без переоценки)</b>	<b>76 936 000</b>	<b>56 536 000</b>	<b>76 936 000</b>

## 5.9 Прибыль (убыток) на акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию составила:

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Базовый убыток за отчетный период	(1 045 713)	127 355	(16 792 386)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного периода	62 254 038	62 254 038	62 254 038
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>	<b>(0.002)</b>	<b>0,000</b>	<b>(0.027)</b>

## 5.10 Заемные средства

Заемные средства Общества представлены следующими видами заемных средств:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Изменения за период					Остаток на конец периода
			Поступление		выбыло		Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	
			В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	Причитающиеся проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат		
Долгосрочные заемные средства – всего	за 1 кв.2025	90 809 641	10 070 289	3 911 618	-	-	-	104 791 548
	за 2024	41 119 267	44 851 715	8 938 290	(4 099 631)	-	-	90 809 641
	за 2023	-	39 656 652	1 462 615	-	-	-	41 119 267
в том числе:								
Кредиты полученные	за 1 кв.2025	90 009 641	10 070 289	3 911 618	-	-	-	103 991 548
	за 2024	40 319 267	44 851 715	8 938 290	(4 099 631)	-	-	90 009 641
	за 2023	-	38 856 652	1 462 615	-	-	-	40 319 267
Займы полученные	за 1 кв.2025	800 000	-	-	-	-	-	800 000
	за 2024	800 000	-	-	-	-	-	800 000
	за 2023	-	800 000	-	-	-	-	800 000
Краткосрочные заемные средства – всего	за 1 кв.2025	105 547 975	-	-	-	-	-	105 547 975
	за 2024	105 547 975	-	-	-	-	-	105 547 975
	за 2023	105 547 975	-	-	-	-	-	105 547 975
в том числе:								
Займы полученные	за 1 кв.2025	105 547 975	-	-	-	-	-	105 547 975
	за 2024	105 547 975	-	-	-	-	-	105 547 975
	за 2023	105 547 975	-	-	-	-	-	105 547 975

По состоянию на 31 марта 2025 года, 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года заемные средства включают кредиты и займы в российских рублях.

У Общества заключены договоры:

- об открытии невозобновляемых кредитных линий с фактически использованным лимитом на 31 декабря 2024 года в размере 83 708 367 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 38 856 652 тыс. руб.) для финансирования затрат при строительстве объектов строительства с переменной ставкой начисления процентов со сроком погашения по договору в 2026–2027 годах;
- беспроцентного займа от материнской компании по состоянию на 31 декабря 2024 года в размере 800 000 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 800 000 тыс. руб.) со сроком погашения 2 года.

Краткосрочные заемные средства включают займы в российских рублях, представленные уступкой прав (требований) по договору цессии от 23 марта 2010 года с одним акционером, вытекающие из уступки двух кредитных договоров с другим акционером. Начисление процентов по договору уступки прав (требований) не предусмотрено.

По состоянию на 31 декабря 2024 года по договорам невозобновляемых кредитных линий ограничительные условия были нарушены. Общество получило письмо от Банка об отсутствии намерений Банка использовать право на досрочное истребование суммы долга по состоянию на дату выпуска данной бухгалтерской отчетности. В связи с этим, Обществом не была произведена реклассификация в краткосрочные обязательства задолженности по кредитным линиям, письмо от Банка по которым было получено.

Обществу доступен на 31 марта 2025 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 184 985 810 тыс. руб., выборка по которым распределена по будущим отчетным периодам.

### 5.11 Кредиторская задолженность

Расшифровка краткосрочной кредиторской задолженности:

Тыс. руб.

Виды кредиторской задолженности	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Краткосрочная кредиторская задолженность всего	3 537 779	1 372 129	2 354 631
в том числе:			
Поставщикам и подрядчикам	2 535 334	694 474	1 542 253
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	24 540	4 541	29 989
Расчеты по налогам и сборам	403 607	105 557	334 438
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2 581	60 076	3 851
Расчеты по оплате труда	171 077	116 843	47 969
Расчеты с подотчетными лицами	118	1 005	101
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	400 459	389 633	396 030

Кредиторская задолженность по полученной оплате (частичной оплате) в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена за вычетом НДС.

На 31 марта 2025, 31 декабря 2024, 31 декабря 2023 годов у Общества не было кредиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев.

### 5.12 Налог на прибыль

Взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль за 1 квартал 2025 и 1 квартал 2024 годы и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

Тыс. руб.

	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Убыток до налогообложения по бухгалтерскому учету	(1 384 641)	(101 623)
Ставка налога на прибыль	25 %	20 %
<b>Условный доход по налогу на прибыль</b>	<b>346 160</b>	<b>20 325</b>
в том числе:		
текущий налог на прибыль	-	-
отложенный налог на прибыль	(338 928)	27 316
(Доходы) / расходы не учитываемые для целей налогообложения	7 232	(3 823)

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

Тыс. руб.

	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
<b>Увеличение / (уменьшение) отложенных налоговых активов:</b>		
по убыткам прошлых лет, не использованных для уменьшения налога на прибыль в отчетном периоде, но которые будут приняты в целях налогообложения в последующих отчетных периодах	276 472	432 909
по оценочным резервам	27 939	(88 962)
по процентам кредитных соглашений застройщика с уполномоченным банком	977 904	77 590
прочие	110 136	144 624
<b>Итого</b>	<b>1 392 451</b>	<b>361 753</b>
<b>(Увеличение) / уменьшение отложенных налоговых обязательств:</b>		
по капитализации МПТ в стоимость запасов	(1 053 523)	(336 021)
<b>Итого:</b>	<b>(1 053 523)</b>	<b>(336 021)</b>

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». В соответствии с положениями Закона ставка по налогу на прибыль организаций была увеличена с 20% до 25%. Данное изменение вступило в силу с 1 января 2025 года. В соответствии с требованиями ПБУ 18/02 отложенные налоговые активы и обязательства, отраженные по состоянию на 31 декабря 2024 года, были переоценены Обществом с применением новой ставки 25%.

Отложенные налоговые активы Общества на 31 марта 2025 года, 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года в значительной степени представлены отложенными налоговыми активами от убытков прошлых лет. Общество по мере формирования прибыли от реализации проекта планирует уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль за счет убытков прошлых лет в размере не более 50% от полученной прибыли. Руководство Общества считает, что вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного возмещения этих активов, является высокой.

### 5.13 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, оказанных услугах, выполненных работах, себестоимости проданных товаров, а также управленческих и коммерческих расходах представлена ниже:

## Выручка по обычным видам деятельности

Тыс. руб.

Выручка (за вычетом НДС)	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Выручка от бронирований и прочая выручка	6 192	4 467
Выручка по продаже объектов недвижимости по договорам купли-продажи	3 233	-
<b>Итого</b>	<b>9 425</b>	<b>4 467</b>

## Расходы по обычным видам деятельности

Тыс. руб.

Вид расхода	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Себестоимость продаж объектов недвижимости по договорам купли-продажи	7 971	-
<b>Итого</b>	<b>7 971</b>	<b>-</b>

## Коммерческие расходы

Тыс. руб.

Коммерческие расходы	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Реклама и прочие сопутствующие услуги	132 489	89 403
Оплата труда	62 995	-
Страховые взносы	9 528	-
Резерв по предстоящим отпускам	4 723	-
Прочие	23 365	4 417
Амортизация	9 629	-
Поддержка ПО	8 891	-
<b>Итого</b>	<b>251 620</b>	<b>96 664</b>

## Управленческие расходы

Тыс. руб.

Управленческие расходы	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Оплата труда	277 996	123 415
Амортизация	29 137	16 251
Страховые взносы	49 208	25 587
Изменение в резерве по предстоящим отпускам	31 223	19 164
Информационная безопасность	12 238	6 891
Поддержка ПО	42 314	15 663
Прочие расходы	18 693	15 863
Содержание и обслуживание транспорта	11 204	2093
Информационные услуги	5 371	5 309
Материальные расходы	5 932	1 510
Аудиторские услуги	3 510	-
Аренда офиса	2 674	2 053
Расходы по страхованию	4 838	1 825
<b>Итого</b>	<b>494 338</b>	<b>235 624</b>

## 5.14 Процентные доходы и расходы

Тыс. руб.

Проценты к получению	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Проценты по банковским депозитам	244 976	83 755
Проценты по займам выданным	317	319

Проценты к получению	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
<b>Итого</b>	<b>245 293</b>	<b>84 074</b>

Тыс. руб.

Проценты к уплате	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Проценты по кредитам полученным	201 589	69 559
Проценты по арендным обязательствам	1 551	1 527
<b>Итого</b>	<b>203 140</b>	<b>71 086</b>

### 5.15 Прочие доходы и расходы

Тыс. руб.

Прочие доходы	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Изменение в резерве под штрафы и неустойки	-	478 926
Курсовые разницы	-	25 377
Прочие доходы	3 928	1 274
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	-	394
Доходы от сдачи имущества в аренду	6 999	7 052
<b>Итого</b>	<b>10 927</b>	<b>513 023</b>

Тыс. руб.

Прочие расходы	1 квартал 2025 год	1 квартал 2024 год
Изменение в резерве под штрафы и неустойки	219 317	-
Комиссии банка	56 755	19 390
Налоги и сборы	289 791	52 100
Курсовые разницы	116 598	21 067
Реализация прочего имущества	-	169
Штрафы/пени/неустойки	77	38
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	4 477	1 605
Расходы от операций по приобретению (продаже) иностранной валюты	-	-
Прочие расходы	6 202	2 198
<b>Итого</b>	<b>693 217</b>	<b>96 567</b>

Доходы и расходы по курсовым разницам показываются в отчете о финансовых результатах развернуто.

### 5.16 Оценочные обязательства

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Восстановле ние резерва	Остаток на конец периода
<b>Оценочные обязательства – всего</b>	за 1 кв 2025	2 039 525	400 998	(265 897)	(25 252)	2 149 374
	за 1 кв.2024	748 365	51 522	(17 405)	(478 926)	303 556
	За 2024	748 365	2 172 260	(373 058)	(508 042)	2 039 525
	за 2023	150 811	694 921	(97 367)	-	748 365
в том числе:	за 1 кв.2025	150 316	244 569	(2 088)	(25 252)	367 545
	за 1 кв 2024	552 090	-	-	(478 926)	73 164
	за 2024	552 090	136 528	(30 260)	(508 042)	150 316
	за 2023	-	552 090	-	-	552 090

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Восстановление резерва	Остаток на конец периода
Резерв на некоммерческие объекты	за 1 кв. 2025	343 522	-	-	-	343 522
	за 1 кв. 2024	-	-	-	-	-
	за 2024	-	445 146	(101 624)	-	343 522
	за 2023	-	-	-	-	-
Резерв на достройку	за 1 кв. 2025	1 277 985	-	(217 719)	-	1 060 266
	за 1 кв. 2024	-	-	-	-	-
	за 2024	-	1 360 764	(82 779)	-	1 277 985
	за 2023	-	-	-	-	-
Обязательства перед работниками по предстоящим отпускам	за 1 кв. 2024	267 702	156 429	(46 090)	-	378 041
	за 1 кв. 2025	196 275	51 522	(17 405)	-	230 392
	за 2024	196 275	229 822	(158 395)	-	267 702
	за 2023	150 811	142 831	(97 367)	-	196 275

### 5.17 Условные активы и обязательства

#### Условные активы

На отчетную дату Общество не выступает истцом по судебным процессам.

#### Условные обязательства

Общество является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства, возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества в будущем.

### 5.18 Доходы будущих периодов

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Доходы полученные (начисленные) в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам	1 767 002	1 767 002	1 767 002-
<b>Итого доходы будущих периодов</b>	<b>1 767 002</b>	<b>1 767 002</b>	<b>1 767 002</b>

В 2021 году Обществом были заключены соглашения о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда (МПАТ). Выполнив условия соглашения, Общество получит льготу по оплате изменения вида разрешенного использования (ВРИ) от ДГИ г. Москвы. На 31 марта 2025 года у Общества есть уверенность о выполнении условий соглашений. Сумма льготы признается доходом будущего периода.

### 5.20 Операции со связанными сторонами

В ходе обычной деятельности Общество проводит операции со своими участниками, основным управленческим персоналом, дочерними, зависимыми обществами и другими связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008», утвержденным приказом Минфина РФ №48н от 29.04.2008 г., были выделены следующие группы связанных сторон, по которым Общество раскрывает информацию:

1. Основные хозяйствующие общества, которые владеют 100% уставного капитала Общества;
2. Дочерние хозяйственные общества, которые контролируются Обществом;
3. Другие связанные стороны, которые принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество.

В соответствии с п.16 Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина РФ №48н от 29.04.2008, Общество не раскрывает всю информацию о лицах, обладающих прямым и конечным контролем над Обществом, так как раскрытие такой информации может привести к потерям экономического характера и урону деловой репутации Общества и (или) его контрагентов.

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 31 марта 2025 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основные хозяйственные общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	-	-
2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 435 290	-	-
3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
4	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	76 936 000	-	-
5	Заемные средства	1510	210 339 523	-	-
6	Кредиторская задолженность	1520	385 029	-	-
7	Дебиторская задолженность	1230	116 038	-	-
8	Прочие обязательства	1450	394 705	-	-
9	Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство основных средств	11905	-	-	-

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 31 марта 2024 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основные хозяйственные общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	-	-
2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 156 202	-	-
3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
4	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	56 536 000	-	-
5	Заемные средства	1510	146 667 242	-	-
6	Кредиторская задолженность	1520	385 029	-	-
7	Дебиторская задолженность	1230	-	-	-

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2024 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основные хозяйственные общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	112 123	-
2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 058 223	-	-
3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
4	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	76 936 000	-	-
5	Заемные средства	1510	196 357 616	-	-
6	Кредиторская задолженность	1520	385 029	50 613	313 271
7	Дебиторская задолженность	1230	116 038	10 221	143 480

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 1 квартал 2025 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основные хозяйственные общества
1	Проценты к получению	2320	245 293
2	Прочие расходы	2350	56 755
3	Проценты к уплате*	2330	201 589

\*проценты к уплате, начисленные в периоде по кредитам с Основным хозяйственным обществом, за исключением тех, что отражены в ОПУ выше, в размере 8 393 984 тыс. руб. капитализированы в состав «Незавершенное строительство объектов для продажи».

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 1 квартал 2024 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основные хозяйственные общества
1	Проценты к получению	2320	84 074
2	Прочие расходы	2350	19 390
3	Проценты к уплате*	2330	69 559

Ниже представлена информация о денежных потоках со связанными сторонами за 2024 год:

Тыс. руб.

Наименование	Стр. ОДДС	Основные хозяйственные общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
<b>Поступления, в том числе:</b>				
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	68	-
прочие поступления	4119	1 053 741	-	14 525
<b>Платежи, в том числе:</b>				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	90 018	92 884	681 539
процентов по долговым обязательствам	4123	963 036	-	-
прочие платежи, включая нетто потоки НДС	4129	182 632	-	-
<b>Платежи, в том числе:</b>				
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	130 223	820 345
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов связанным лицам	4223	-	7 667	-
прочие платежи	4229	-	89 900	-
<b>Поступления, в том числе:</b>				
получение кредитов и займов	4311	44 851 715	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	20 400 000	-	-
<b>Платежи, в том числе:</b>				
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	242 709	-	-

Ниже представлена информация о денежных потоках со связанными сторонами за 2023 год:

Тыс. руб.

Наименование	Стр. ОДДС	Основные хозяйственные общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
<b>Поступления, в том числе:</b>				
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	618	-
<b>Платежи, в том числе:</b>				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги	4121	-	118 740	1 026 395
<b>Поступления, в том числе:</b>				
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к третьим лицам)	4213	-	1 000	-
проценты по депозитам	4114	99 045	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов связанным лицам	4223	-	7 030	-
<b>Поступления, в том числе:</b>				
получение кредитов и займов	4311	39 656 652	-	-

### 5.21 События после отчетной даты

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

### 5.22 Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых, внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Политика Общества в области управления рисками сводится к построению комплексной системы мониторинга и контроля, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации, как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от их реализации.

Общество подвержено финансовым, правовым, страновым и региональным рискам.

## **Финансовые риски**

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск – риск снижения стоимости активов вследствие изменения рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы рисков: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цены на товар, на финансовые вложения, риск обесценения вложений в долевые инструменты.

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения контрагентом (клиентом) своих обязательств по контракту.

Управление кредитным риском, связанным с клиентами, осуществляется в соответствии с политикой, процедурой и системой контроля, установленными Обществом в отношении управления кредитным риском, связанным с клиентами. Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов.

Риск ликвидности связан с возможностью Общества своевременно и в полном объеме исполнять свои финансовые обязательства.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

Общество подвержено риску обесценения финансовых вложений.

## **Другие виды рисков**

### Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Внутренние: Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество отслеживает текущие изменения налогового законодательства, в том числе путем участия в практических семинарах и совещаниях с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации указывает на то, что налоговые органы могут занимать достаточно жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. 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 Общества, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в бухгалтерской отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которой выше малой, не превысят величину отложенных налоговых активов Общества. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

### Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России (г. Москва) для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Геополитическая обстановка, связанная с военно-политическим конфликтом с Украиной, отрицательно влияет на экономическую ситуацию в Российской Федерации. При текущих условиях российская экономика подвержена негативному влиянию санкций, введенных против России. Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов. Усиление геополитической напряженности может иметь отрицательный эффект на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на политическую и экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как незначительные.

Руководитель  
Заместитель  
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.