

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
за период
с 01 января 2025 г. по 30 сентября 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 9 месяцев 2025 года**

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

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 30 сентября 2025 года

Организация
Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»

Единица измерения: **тыс. руб.**

Коды		
Форма по ОКУД 0710001		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09 2025
по ОКПО	84360525	
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.1	Нематериальные активы	1110	1 136 695	963 610	288 761
5.2	Основные средства и активы в форме права пользования	1150	10 185 034	10 011 599	2 439 033
5.3	Финансовые вложения	1170	119 591	112 123	14 556
5.12	Отложенные налоговые активы	1180	12 071 515	5 794 047	2 173 514
5.7	Прочие внеоборотные активы	1190	128 331	59 579	515
	Итого по разделу I	1100	23 641 166	16 940 958	4 916 379
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.4	Запасы	1210	216 547 297	159 585 724	138 456 516
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов для продажи	12101	212 544 616	157 013 425	138 326 469
	Прочие запасы	12104	3 998 131	2 543 397	130 047
	Готовая продукция	12105	4 550	28 902	-
5.5	Дебиторская задолженность	1230	98 892 988	80 709 294	59 023 168
	в том числе:				
	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи	12301	90 131 278	73 875 196	55 098 671
	Авансы выданные иным поставщиками и подрядчиками	12303	783 667	241 196	126 002
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	80 937	74 919	19 330
	Расчеты по налогам и сборам	12305	7 561 903	6 321 439	3 735 661
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	609	1 038	433
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	334 594	195 506	43 071
5.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 534 783	9 058 223	2 524 642
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	652 104	1 668 663	707 848
	Банковские депозиты	12502	2 882 569	7 389 460	1 816 794
	Переводы в пути	12503	110	100	-
5.7	Прочие оборотные активы	1260	40 276	17 912	555 456
	Итого по разделу II	1200	319 015 344	249 371 153	200 559 782
	БАЛАНС	1600	342 656 510	266 312 111	205 476 161

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
5.8	Уставный капитал	1310	62 254 038	62 254 038	62 254 038
5.8	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	100 476 000	76 936 000	56 536 000
	Непокрытый убыток	1370	(106 250 603)	(102 460 980)	(85 668 594)
	Итого по разделу III	1300	56 479 435	36 729 058	33 121 444
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.10	Заемные средства	1410	140 418 603	90 809 641	41 119 267
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	119 183 354	81 395 022	38 856 652
	Долгосрочные займы	14102	800 000	800 000	800 000
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	20 435 249	8 615 619	1 462 615
5.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	31 725 120	26 626 519	21 819 489
	Прочие обязательства	1450	474 149	437 760	60 883
	Итого по разделу IV	1400	172 617 872	117 873 920	62 999 639
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
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	4 493 219	2 354 631	1 293 573
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 409 808	1 542 253	701 883
	Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	15202	77 460	29 989	5 636
	Расчеты по налогам и сборам	15203	294 064	334 438	88 778
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	89 158	3 851	83 184
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	221 374	47 969	27 098
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	11	101	639
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	401 344	396 030	386 355
5.18	Доходы будущих периодов	1530	1 767 052	1 767 002	1 765 165
5.16	Оценочные обязательства	1540	1 750 957	2 039 525	748 365
	Итого по разделу V	1500	113 559 203	111 709 133	109 355 078
	БАЛАНС	1700	342 656 510	266 312 111	205 476 161

Руководитель:
Заместитель
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович
(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
с 01 января 2025 по 30 сентября 2025 года**

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

Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
	по ОКПО		
			84360525
			по ОКЕИ
			384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь – сентябрь 2025 г.	За январь – сентябрь 2024 г.
5.13	Выручка	2110	22 268	2 982 364
5.13	Себестоимость продаж	2120	(8 621)	(2 959 763)
	Валовой убыток	2100	13 647	22 601
5.13	Коммерческие расходы	2210	(857 658)	(447 690)
5.13	Управленческие расходы	2220	(1 554 556)	(989 311)
	Убыток от продаж	2200	(2 398 567)	(1 414 400)
5.14	Проценты к получению	2320	539 468	834 134
5.14	Проценты к уплате	2330	(2 866)	(221 509)
5.15	Прочие доходы	2340	147 386	684 788
5.15	Прочие расходы	2350	(3 190 070)	(403 657)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(4 904 649)	(520 644)
5.12	Налог на прибыль организаций	2410	1 178 866	227 320
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	1 178 867	(876)
	Прочее	2460	(63 840)	(228 751)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 789 623)	(522 075)
	Совокупный финансовый результат	2500	(3 789 623)	(522 075)
	Справочно:			
5.9	Базовый убыток на акцию, руб. коп		(0,006)	(0,001)
5.9	Разводненный убыток на акцию, руб. коп.		(0,006)	(0,001)

Руководитель:
Заместитель
генерального директора



Копанев Денис Михайлович
(расшифровка подписи)

29 октября 2025

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

с 01 января 2025 по 30 сентября 2025

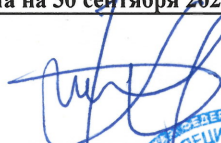
Организация
Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»

Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ	Коды		
	0710004		
	30	09	2025
	84360525		
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
5.8	Величина капитала на 31 декабря 2023 г. За январь-сентябрь 2024г.	3100	62 254 038	56 536 000	(85 668 594)	33 121 444
	Чистый убыток	3221	-	-	(522 075)	(522 075)
5.8.	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов)	3230		10 200 000		10 200 000
5.8	Величина капитала на 30 сентября 2024 г.	3200	62 254 038	66 736 000	(86 190 669)	42 799 369
5.8	Величина капитала на 31 декабря 2024 г. За январь-сентябрь 2025 г.		62 254 038	76 936 000	(102 460 980)	36 729 058
	Чистый убыток	3321	-	-	(3 789 623)	(3 789 623)
5.8	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов)	3330	-	23 540 000	-	23 540 000
5.8	Величина капитала на 30 сентября 2025 г.	3300	62 254 038	100 476 000	(106 250 603)	56 479 435

Руководитель:
 Заместитель Генерального директора



(подпись)

Копанев Денис Михайлович
 (расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

с 01 января 2025 по 30 сентября 2025

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

Единица измерения: **тыс. руб.**

Коды			
Форма по ОКУД			
0710005			
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
по ОКПО			
84360525			
по ОКЕИ			
384			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь – сентябрь 2025 г.	За январь – сентябрь 2024 г.
5.13	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	8 408 443	4 584 508
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	118 836	54 676
	от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	20 248	6 085
	прочие поступления	4119	8 269 359	4 523 747
5.13	Платежи – всего	4120	(74 278 307)	(38 666 436)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(58 121 939)	(30 068 753)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 285 767)	(1 574 316)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 457 647)	(813 080)
	прочие платежи, в том числе нетто потоки НДС	4129	(12 412 954)	(6 210 287)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(65 869 864)	(34 081 928)
5.2	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	(1 000)	486 321
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4212	-	80
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	571 325
5.2.	Платежи – всего	4220	(904 087)	(1 029 560)
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(898 630)	(442 326)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(5 457)	(587 234)
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(905 087)	(543 239)
5.3	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	61 903 191	38 640 311
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4312	38 363 191	28 440 311
	денежных вкладов собственников (участников)	4319	23 540 000	10 200 000
5.3	Платежи – всего	4320	(758 490)	(208 021)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(573 859)	(208 021)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	61 144 701	38 432 290
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(5 630 250)	3 807 123
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 058 223	2 333 848
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 534 783	6 176 095
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	106 810	35 124

Руководитель:
Заместитель
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
За 9 месяцев 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	20
5.8 Капитал	21
5.9 Прибыль (убыток) на акцию.....	21
5.10 Заемные средства.....	21
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 июня 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 30 сентября 2025 года в состав контрольно-ревизионных органов входит 3 члена.

Среднегодовая численность работающих за отчетный и предшествующий ему период составила 612 и 457 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 9 месяцев 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 30 сентября 2025 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 178 430 810 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 30 сентября 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.

За 9 месяцев 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 9 месяцев 2025 г, 1 полугодие 2024 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 9 мес. 2025	625 053	(187 897)	437 156	-	-	437 680	-	-	-	(218 384)	1 062 733	(406 281)	656 452
	за 9 мес. 2024	57 032	(3 331)	53 701	-	195 834	226 146	-	-	-	(131 998)	479 012	(135 329)	343 683
	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
Авансы выданные на создание нематериальных активов	за 9 мес. 2025	-	-	-	22 278	-	-	-	-	-	-	22 278	-	22 278
	за 9 мес. 2024	526 454	-	526 454	369 191	-	(437 680)	-	-	-	-	457 965	-	457 965
Незаконченные операции по приобретению НМА	за 9 мес. 2024	235 060	-	235 060	568 831	-	(418 727)	-	-	-	-	385 164	-	385 164
	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 30 сентября 2025 года, 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		
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Сооружения	2 167 367	1 590 275	2 335 917
Здания	3 470 563	666 635	3 609 018
Земля	197 017	-	197 017
Машины и оборудование	126 382	95 634	100 847
Офисное оборудование	343 032	258 078	285 094
Транспортные средства	26 124	9 300	15 886
Создание основных средств	1 469 467	395 872	641 222
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство внеоборотных активов	2 385 082	47 618	2 826 598
Итого	10 185 034	3 063 412	10 011 599

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 9 мес. 2025	11 345 244	(1 333 645)	-	10 011 599	1 975 873	115 178	(1 459 526)	61 465	(519 555)	11 976 769	(1 791 735)		-	10 185 034
	за 9 мес. 2024	3 357 192	(918 159)		2 439 033	663 221	448 265	(195 700)	4 250	(295 657)	4 272 978	(1 209 566)			3 063 412
	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 9 мес. 2025	3 871 595	(262 577)	-	3 609 018	3 073	-	-	-	(141 528)	3 874 668	(404 105)		-	3 470 563
	за 9 мес. 2024	565 038	(171 842)	-	393 196		333 540	-	-	(60 101)	898 578	(231 943)			666 635
	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 9 мес. 2025	180 160	(79 313)		100 847	6 060	47 053			(27 578)	233 273	(106 891)	-	-	126 382
	за 9 мес. 2024	158 951	(47 378)		111 573	8 514		(1 253)	1 107	(24 307)	166 212	(70 578)			95 634
	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 9 мес. 2025	32 187	(16 301)	-	15 886	15 346	-	(1904)	94	(3 298)	45 629	(19 505)	-	-	26 124
	за 9 мес. 2024	15 357	(15 356)		1	9 744				(445)	25 101	(15 801)			9 300
	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 9 мес. 2025	422 407	(137 313)		285 094	125 214	-	(4 334)	214	(63 156)	543 287	(200 255)	-	-	343 032
	за 9 мес. 2024	204 199	(78 202)		125 997	172 131	-	(433)	115	(39 732)	375 897	(117 819)			258 078
	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 9 мес. 2025	197 017	-	-	197 017	-		-	-	-	197 017	-	-	-	197 017
	за 9 мес. 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	за 2024	-	-	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017
	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	за 9 мес. 2025	3 174 058	(838 141)	-	2 335 917	40 318	68 125	(54 155)	61 157	(283 995)	3 228 346	(1 060 979)	-	-	2 167 367
	за 9 мес. 2024	1 783 073	(605 381)	-	1 177 692	468 021	114 725	(2 119)	3 028	(171 072)	2 363 700	(773 425)			1 590 275
	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 9 мес. 2025	641 222			641 222	1 785 862		(957 617)			1 469 467				1 469 467
	за 9 мес. 2024	491 480			491 480			(95 608)			395 872				395 872
	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 9 мес. 2025	2 826 598			2 826 598			(441 516)			2 385 082				2 385 082
	за 9 мес. 2024	139 094			139 094	4 811		(96 287)			47 618				47 618
	за 2024	139 094			139 094	2 687 504					2 826 598				2 826 598
	за 2023	657 669			657 669			(518 575)			139 094				139 094

По состоянию на 30 сентября 2025 года проверка на обесценение основных средств и капитальных вложений не проводилась.

Активы в форме права пользования на 30 сентября 2025 года составили 21 425 тыс.руб., на 30 сентября 2024 составили 47 305 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 30 сентября 2025 года отражены в составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 18 596 тыс. руб. , на 30 сентября 2024 г в сумме 45 803 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 30 сентября 2025 года отсутствуют.

5.3 Финансовые вложения

По состоянию на 30 сентября 2025, 30 сентября 2024, и 31 декабря 2024 годов балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений составила:

Тыс. руб.

Вид финансовых вложений	Стоимость		
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
1. Долевые финансовые вложения:			
Вклады в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью	93 611	91 600	91 600
Итого долевые финансовые вложения	93 611	91 600	91 600
2. Долговые финансовые вложения:			
Предоставленные займы	25 980	16 833	20 523
Итого долговые финансовые вложения	25 980	16 833	20 523
Итого финансовые вложения	119 591	108 433	112 123

Долевые финансовые вложения в дочерние общества на 30 сентября 2025 года представлены вложениями в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью в размере 93 611 тыс. руб. Доля Общества в уставных капиталах дочерних обществ на все даты составляет 100%.

5.4 Запасы

По состоянию на 30 сентября 2025, 30 сентября 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 9 мес. 2025	209 263 482	(49 677 758)	159 585 724	57 131 003	-	381	-	(29 900)	(130 909)	(9 002)	266 224 674	(49 677 377)	216 547 297
	за 9 мес. 2024	176 655 914	(38 199 398)	138 456 516	21 623 001	140 499	1 250 831	-	(3 955 340)	(448 265)		194 033 906	(36 948 567)	157 085 339
	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 9 мес. 2025	206 688 022	(49 674 597)	157 013 425	55 646 369	-	-	-	-	(115 178)	-	262 219 213	(49 674 597)	212 544 616
	за 9 мес. 2024	176 525 867	(38 199 398)	138 326 469	20 248 577	124 370	1250831	-	(3 905 916)	(448 265)	-	192 544 633	(36948567)	155 596 066
	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 9 мес. 2025	32 063	(3 161)	28 902	-	-	381	-	-	(15731)	(9002)	7330	(2780)	4550
	за 9 мес. 2024	-	-	-	-	16 129	-	-	-	-	-	16 129	-	16 129
	за 2024	-	-	-	-	33 094	-	(3 161)	(1 031)	-	-	32 063	(3 161)	28 902
	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы	за 9 мес. 2025	2 543 397	-	2 543 397	1 484 634	-	-	-	(29 900)	-	-	3 998 131	-	3 998 131
	за 9 мес. 2024	130 047	-	130 047	1 392 521	-	-	-	(49 424)	-	-	1 473 144	-	1 473 144
	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 9 месяцев 2025 г в сумме 12 524 585 тыс. руб., за 9 месяцев 2024 г. в сумме 5 276 764 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 30 сентября 2025 года резерв на обесценение не корректировался.

5.5 Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

Тыс. руб.

Виды дебиторской задолженности	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	98 892 988	76 823 070	80 709 294
в том числе:			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи	90 131 278	70 843 354	73 875 196
Авансы, выданные иным поставщиками и подрядчиками	783 667	191 798	241 196
Расчеты с покупателями и заказчиками	80 937	433 118	74 919
Расчеты с подотчетными лицами	609	735	1 038
Расчеты с бюджетом	7 561 903	3 546 108	6 321 439
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	334 594	1 807 957	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 30 сентября 2025 года и на 31 декабря 2024 года резервы по сомнительным долгам по дебиторской задолженности не создавались.

За 9 месяцев 2025 года и в 2024 году 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	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Средства на расчетных счетах в рублях	154 865	8 754	906 836
Средства на расчетных счетах в валюте в пересчете на рубли	497 329	737 242	761 827
Переводы в пути	110	100	100
Итого денежные средства	652 214	746 096	1 668 763
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком погашения до трех месяцев)	2 882 569	5 430 000	7 389 460
Итого денежные эквиваленты	2 882 569	5 430 000	7 389 460
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	3 534 783	6 176 096	9 058 223

По состоянию на 30 сентября 2025 года денежные эквиваленты представлены банковскими депозитами со сроком погашения менее 3-х месяцев в российских рублях по ставке 16,3 % (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	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство внеоборотных активов	2 385 082	47 618	2 826 598
Создание основных средств	1 469 467	395 872	641 222
Создание нематериальных активов	457 965	385 164	526 454
Прочие	128 331	21 826	59 579
Итого прочие внеоборотные активы	4 440 845	850 480	4 053 853

Прочие оборотные активы:

Тыс. руб.

Наименование	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Расходы будущих периодов	21 520	658 743	17 875
НДС при исполнении обязанности налогового агента	18 756	37	37
Итого прочие оборотные активы	40 276	658 780	17 912

5.8 Капитал

Уставный капитал

Тыс. руб.

Наименование	Обыкновенные акции	Итого
Общая номинальная стоимость выпущенных акций на 30.09.2025, 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 30 сентября 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	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Вклады акционеров в имущество Общества	100 476 000	66 736 000	76 936 000
Итого добавочный капитал (без переоценки)	100 476 000	66 736 000	76 936 000

За 9 месяцев 2025 года изменения добавочного- капитал увеличен на 23 540 000 тыс. руб.

5.9 Прибыль (убыток) на акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию составила:

Тыс. руб.

Наименование	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Базовый убыток за отчетный период	(3 789 623)	(522 075)	(16 792 386)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного периода	62 254 038	62 254 038	62 254 038
Базовая прибыль (убыток) на акцию	(0.006)	0,001	(0.027)

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 9 мес.2025	90 809 641	38 363 191	13 191 540	(1 945 769)	-	-	140 418 603
	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 9 мес.2025	90 009 641	38 363 191	13 191 540	(1 945 769)	-	-	139 618 603
	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 9 мес.2025	800 000	-	-	-	-	-	800 000
	за 2024	800 000	-	-	-	-	-	800 000
	за 2023	-	800 000	-	-	-	-	800 000
Краткосрочные заемные средства – всего	за 9 мес.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 9 мес..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 30 сентября 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 30 сентября 2025 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 178 430 810 тыс. руб., выборка по которым распределена по будущим отчетным периодам.

5.11 Кредиторская задолженность

Расшифровка краткосрочной кредиторской задолженности:

Тыс. руб.

Виды кредиторской задолженности	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Краткосрочная кредиторская задолженность всего	4 493 219	1 770 887	2 354 631
в том числе:			
Поставщикам и подрядчикам	3 409 808	1 059 841	1 542 253
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	77 460	6 483	29 989
Расчеты по налогам и сборам	294 064	121 771	334 438
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	89 158	54 119	3 851
Расчеты по оплате труда	221 374	139 207	47 969
Расчеты с подотчетными лицами	11	162	101
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	401 344	389 304	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 30 сентября 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 9 месяцев 2025 и 9 месяцев 2024 и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

Тыс. руб.

	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Убыток до налогообложения по бухгалтерскому учету	(4 904 649)	(520 644)
Ставка налога на прибыль	25 %	20 %
Условный доход по налогу на прибыль	1 226 162	(104 129)
в том числе:		
текущий налог на прибыль	-	-
отложенный налог на прибыль	1 178 867	(876)
(Доходы) / расходы не учитываемые для целей налогообложения	111 135	333 756

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

Тыс. руб.

	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Увеличение / (уменьшение) отложенных налоговых активов:		
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		
по оценочным резервам		192 159
по процентам кредитных соглашений застройщика с уполномоченным банком	2 958 057	126 661
по убыткам текущего периода	3 104 055	954 071
прочие	215 356	-15 047
Итого	6 277 468	1 257 844
(Увеличение) / уменьшение отложенных налоговых обязательств:		
по незавершенному строительству	(3 196 153)	(1 224 214)
прочее	(1 902 448)	(34 505)
Итого:	(5 098 601)	(1 258 719)

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 30 сентября 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)	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Выручка от бронирований, выручка по продаже объектов недвижимости по договорам долевого участия и прочая выручка	17 952	2 970 422
Выручка по продаже объектов недвижимости по договорам купли-продажи	4 316	-
Итого	16 451	2 970 422

Расходы по обычным видам деятельности

Тыс. руб.

Вид расхода	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Себестоимость продаж объектов недвижимости по договорам купли-продажи и договорам долевого участия	8 621	2 959 763
Итого	8 621	2 959 763

Коммерческие расходы

Тыс. руб.

Коммерческие расходы	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Реклама и прочие сопутствующие услуги	352 768	421 168
Оплата труда	230 498	-
Страховые взносы	31 557	-
Резерв по предстоящим отпускам	11 403	-
Прочие	98 850	7 902
Амортизация	52 229	9 326
Поддержка ПО	80 353	9 294
Итого	857 658	447 690

Управленческие расходы

Тыс. руб.

Управленческие расходы	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Оплата труда	906 864	482 720
Амортизация	75 454	88 468
Страховые взносы	148 714	75 213
Изменение в резерве по предстоящим отпускам	62 654	133 035
Информационная безопасность	52 447	33 838
Поддержка ПО	118 813	46 975
Прочие расходы	74 247	55 963
Содержание и обслуживание транспорта	13 304	8 476
Информационные услуги	19 889	20 787
Материальные расходы	30 929	8 814
Аудиторские услуги	25 037	12 710
Аренда офиса	20 706	14 124
Расходы по страхованию	5 498	8 188
Итого	1 554 556	989 311

5.14 Процентные доходы и расходы

Тыс. руб.

Проценты к получению	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Проценты по банковским депозитам	539 151	833 172

Проценты к получению	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Проценты по займам выданным	317	962
Итого	539 468	834 134

Тыс. руб.

Проценты к уплате	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Проценты по кредитам полученным		216 702
Проценты по арендным обязательствам	2 866	4 807
Итого	2 866	221 509

5.15 Прочие доходы и расходы

Тыс. руб.

Прочие доходы	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Изменение в резерве под штрафы и неустойки	136 869	478 926
Курсовые разницы	-	129 270
Прочие доходы	-28 045	32 711
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	5 370	20 331
Доходы от сдачи имущества в аренду	33 192	23 550
Итого	147 386	684 788

Тыс. руб.

Прочие расходы	9 месяцев 2025 год	9 месяцев 2024 год
Изменение в резерве под штрафы и неустойки	-	-
Комиссии банка	151 994	15 125
Налоги и сборы	1 159 861	228 358
Курсовые разницы	77 012	88 714
Реализация прочего имущества	-	20 492
Штрафы/пени/неустойки	-	28 674
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	19 165	6 199
Расходы от операций по приобретению (продаже) иностранной валюты	-	-
Прочие расходы	1 782 038	16 095
Итого	3 190 070	403 657

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
Оценочные обязательства – всего	за 9 мес. 2025	2 039 525	762 273	(665 310)	(385 531)	1 750 957
	За 9 мес. 2024	748 365	1 937 077	(497 357)	(478 926)	1 709 159
	За 2024 за 2023	748 365	2 172 260	(373 058)	(508 042)	2 039 525
		150 811	694 921	(97 367)	-	748 365
в том числе:	за 9 мес.2025	150 316	244 569	(225)	(385 531)	9 129
	за 9 мес. 2024	552 090	-	(31 955)	(478 926)	41 209
	за 2024 за 2023	552 090	136 528	(30 260)	(508 042)	150 316
		-	552 090	-	-	552 090

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Восстановление резерва	Остаток на конец периода
Резерв на некоммерческие объекты	за 9 мес. 2025	343 522	-	-	-	343 522
	за 9 мес. 2024	-	309 897	(309 897)	-	-
	за 2024	-	445 146	(101 624)	-	343 522
	за 2023	-	-	-	-	-
Резерв на достройку	за 9 мес. 2025	1 277 985	-	(472 290)	-	805 695
	за 9 мес. 2024	-	1 114 804	(31 576)	-	1 083 228
	за 2024	-	1 360 764	(82 779)	-	1 277 985
	за 2023	-	-	-	-	-
Обязательства перед работниками по предстоящим отпускам	за 9 мес. 2024	267 702	517 704	(192 795)	-	592 611
	за 9 мес. 2025	196 275	512 376	(123 929)	-	584 722
	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	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Доходы полученные (начисленные) в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам	1 767 052	1 765 165	1 767 002-
Итого доходы будущих периодов	1 767 052	1 765 165	1 767 002

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 30 сентября 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 30 сентября 2025 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основные хозяйственные общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	119 591	-
2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 534 783	-	-
3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	2011	-
4	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	100 476 000	-	-
5	Заемные средства	1510	245 966 578	-	-
6	Кредиторская задолженность	1520	385 594	2 983 872	104 953
7	Дебиторская задолженность	1230	181	92 336 519	2 981 369
8	Прочие обязательства	1450	451 477	-	-
9	Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство основных средств	11905	-	-	2 318 681

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 30 сентября 2024 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основные хозяйственные общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	108 433	-
2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 176 095	-	-
3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
4	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	66 736 000	-	-
5	Заемные средства	1510	177 136 428	-	-
6	Кредиторская задолженность	1520	385 376	38 024	116 153
7	Дебиторская задолженность	1230	31 886	13 025	2 059 520

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 9 месяцев 2025 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основные хозяйственные общества
1	Проценты к получению	2320	539 468
2	Прочие расходы	2350	151 994
3	Проценты к уплате*	2330	2 866

*проценты к уплате, начисленные в периоде по кредитам с Основным хозяйственным обществом, за исключением тех, что отражены в ОПУ выше, в размере 12 524 585 тыс. руб. капитализированы в состав «Незавершенное строительство объектов для продажи».

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 9 месяцев 2024 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основные хозяйственные общества
1	Проценты к получению	2320	834 134
2	Прочие расходы	2350	15 125
3	Проценты к уплате*	2330	221 509

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
Поступления, в том числе:				
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	68	-
прочие поступления	4119	1 053 741	-	14 525
Платежи, в том числе:				
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	-	-
Платежи, в том числе:				
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	-
Поступления, в том числе:				
получение кредитов и займов	4311	44 851 715	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	20 400 000	-	-
Платежи, в том числе:				
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
Поступления, в том числе:				
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	618	-
Платежи, в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги	4121	-	118 740	1 026 395
Поступления, в том числе:				
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	-
Поступления, в том числе:				
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 несущественные.

Руководитель:
Заместитель
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович
(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.