

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
за период
с 01 января 2025 г. по 30 июня 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 полугодие 2025 г.**

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

г. Москва

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 30 июня 2025 года

Организация
Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»

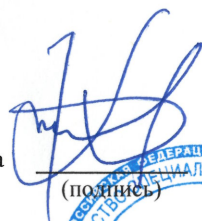
Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710001		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
	по ОКПО 84360525		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.1	Нематериальные активы	1110	1 071 323	963 610	288 761
5.2	Основные средства и активы в форме права пользования	1150	10 786 933	10 011 599	2 439 033
5.3	Финансовые вложения	1170	119 591	112 123	14 556
5.12	Отложенные налоговые активы	1180	10 334 605	5 794 047	2 173 514
5.7	Прочие внеоборотные активы	1190	116 424	59 579	515
	Итого по разделу I	1100	22 428 876	16 940 958	4 916 379
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.4	Запасы	1210	203 714 800	159 585 724	138 456 516
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов для продажи	12101	199 762 830	157 013 425	138 326 469
	Прочие запасы	12104	3 947 420	2 543 397	130 047
	Готовая продукция	12105	4 550	28 902	-
5.5	Дебиторская задолженность	1230	78 184 780	80 709 294	59 023 168
	в том числе:				
	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи	12301	71 386 113	73 875 196	55 098 671
	Авансы выданные иным поставщиками и подрядчиками	12303	321 242	241 196	126 002
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	75 242	74 919	19 330
	Расчеты по налогам и сборам	12305	6 182 314	6 321 439	3 735 661
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	1 101	1 038	433
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	218 768	195 506	43 071
5.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 498 772	9 058 223	2 524 642
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	668 662	1 668 663	707 848
	Банковские депозиты	12502	11 830 000	7 389 460	1 816 794
	Переводы в пути	12503	110	100	-
5.7	Прочие оборотные активы	1260	38 404	17 912	555 456
	Итого по разделу II	1200	294 436 756	249 371 153	200 559 782
	БАЛАНС	1600	316 865 632	266 312 111	205 476 161

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	95 176 000	76 936 000	56 536 000
	Непокрытый убыток	1370	(105 284 894)	(102 460 980)	(85 668 594)
	Итого по разделу III	1300	52 145 144	36 729 058	33 121 444
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.10	Заемные средства	1410	120 829 344	90 809 641	41 119 267
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	104 156 282	81 395 022	38 856 652
	Долгосрочные займы	14102	800 000	800 000	800 000
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	15 873 062	8 615 619	1 462 615
5.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	30 264 414	26 626 519	21 819 489
	Прочие обязательства	1450	415 926	437 760	60 883
	Итого по разделу IV	1400	151 509 684	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	4 074 393	2 354 631	1 293 573
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 079 012	1 542 253	701 883
	Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	15202	17 545	29 989	5 636
	Расчеты по налогам и сборам	15203	249 306	334 438	88 778
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	134 677	3 851	83 184
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	192 860	47 969	27 098
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	4	101	639
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	400 989	396 030	386 355
5.18	Доходы будущих периодов	1530	1 767 052	1 767 002	1 765 165
5.16	Оценочные обязательства	1540	1 821 384	2 039 525	748 365
	Итого по разделу V	1500	113 210 804	111 709 133	109 355 078
	БАЛАНС	1700	316 865 632	266 312 111	205 476 161

Руководитель:
Заместитель
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
с 01 января 2025 по 30 июня 2025 года

Организация
Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Отчетная дата (число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
84360525		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь – июнь 2025 г.	За январь – июнь 2024 г.
5.13	Выручка	2110	16 451	2 970 422
5.13	Себестоимость продаж	2120	(8 621)	(2 959 763)
	Валовой убыток	2100	7 830	10 659
5.13	Коммерческие расходы	2210	(537 685)	(248 005)
5.13	Управленческие расходы	2220	(992 569)	(571 230)
	Прибыль (Убыток) от продаж	2200	(1 522 424)	(808 576)
5.14	Проценты к получению	2320	452 508	458 796
5.14	Проценты к уплате	2330	(1 552)	(141 730)
5.15	Прочие доходы	2340	118 521	545 856
5.15	Прочие расходы	2350	(2 709 791)	(285 586)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(3 662 738)	(231 240)
5.12	Налог на прибыль организаций	2410	902 663	(16 434)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	902 663	(226 134)
	Прочее	2460	(63 839)	(209 701)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 823 914)	(457 375)
	Совокупный финансовый результат	2500	(2 823 914)	(457 375)
	Справочно:			
5.9	Базовый убыток на акцию, руб. коп.	2900	(0,005)	(0,001)
5.9	Разводненный убыток на акцию, руб. коп.	2910	(0,005)	(0,001)

Руководитель:
Заместитель
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович
(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

с 01 января 2025 по 30 июня 2025

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

Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма по ОКУД	Коды			
	0710004			
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	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.	3100	62 254 038	56 536 000	(85 668 594)	33 121 444
	<u>За январь-июнь 2024г.</u>					
	Чистый убыток	3211	-	-	(457 375)	(457 375)
5.8	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов)	3230		10 200 000		10 200 000
5.8	на 30 июня 2024 г.	3250	62 254 038	66 736 000	(86 125 969)	42 864 069
5.8	на 31 декабря 2024 г.	3230	62 254 038	76 936 000	(102 460 980)	36 729 058
	<u>За январь-июнь 2025 г.</u>					
	Чистый убыток	3311	-	-	(2 823 914)	(2 823 914)
5.8	Иные изменение добавочного капитала за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов)	3330		18 240 000	-	18 240 000
5.8	на 30 июня 2025 г.	3300	62 254 038	95 176 000	(105 284 894)	52 145 144

Руководитель:
 Заместитель Генерального директора


 Копанев Денис Михайлович
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

с 01 января 2025 по 30 июня 2025

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

Единица измерения: **тыс. руб.**

Коды
Форма по ОКУД 0710005
Отчетная дата (число, месяц, год) 30 06 2025
по ОКПО 84360525
по ОКЕИ 384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь – июнь 2025 г.	За январь – июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
5.13	Поступления – всего	4110	6 377 813	4 100 535
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	16 046	23 704
	от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	17 131	4 195
	прочие поступления	4119	6 344 636	4 072 636
5.13	Платежи – всего	4120	(43 602 799)	(21 455 350)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(33 562 686)	(16 719 299)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 401 357)	(980 152)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 331 145)	(308 985)
	прочие платежи, в том числе нетто потоки НДС	4129	(7 307 611)	(3 446 914)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(37 224 986)	(17 354 815)
5.2	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	376 429
	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	-	376 349
	Платежи – всего	4220	(335 713)	(592 532)
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(329 256)	(205 595)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(6 457)	(386 937)
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(335 713)	(216 103)
5.3	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	41 364 432	27 979 275
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4312	23 124 432	17 779 275
	денежных вкладов собственников (участников)	4319	18 240 000	10 200 000
	Платежи – всего	4320	(363 184)	(181 460)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(362 173)	(181 460)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	41 001 248	27 797 815
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 440 549	10 226 897
	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	12 498 772	12 514 716
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	112 522	46 029

Руководитель:
Заместитель
Генерального директора



Копанев Денис Михайлович
(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах**

За 1 полугодие 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.....	19
5.4 Запасы.....	20
5.5 Дебиторская задолженность.....	22
5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты.....	22
5.7 Прочие оборотные и внеоборотные активы.....	22
5.8 Капитал.....	23
В 1 полугодии 2025 года изменения добавочного капитал увеличен на 18 240 000 тыс. руб.....	23
5.9 Прибыль (убыток) на акцию.....	23
5.10 Заемные средства.....	23
5.11 Кредиторская задолженность.....	25
5.12 Налог на прибыль.....	25
5.13 Доходы и расходы по обычным видам деятельности.....	26
5.14 Процентные доходы и расходы.....	27
5.15 Прочие доходы и расходы.....	28
5.16 Оценочные обязательства.....	28
5.17 Условные активы и обязательства.....	29
5.18 Доходы будущих периодов.....	29
5.20 Операции со связанными сторонами.....	29
5.21 События после отчетной даты.....	33
5.22 Риски хозяйственной деятельности.....	33

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 30 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 июня 2025 года в состав контрольно-ревизионных органов входит 3 члена.

Среднегодовая численность работающих за отчетный и предшествующий ему период составила 655 и 475 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 полугодие 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 июня 2025 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 171 937 490 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 июня 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 полугодии 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 полугодие 2025, 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 1 полуг. 2025	625 053	(187 897)	437 156	-	-	436 914	-	-	-	(137 020)	1 061 967	(324 917)	737 050
	за 1 полуг. 2024	57 032	(3 331)	53 701	-	195 834	97 569	-	-	-	(85 516)	350 435	(88 847)	261 588
	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 1 полуг. 2025	-	-	-	16 184	-	-	-	-	-	-	16 184	-	16 184
Незаконченные операции по приобретению НМА	за 1 полуг. 2025	526 454	-	526 454	228 549	-	(436 914)	-	-	-	-	318 089	-	318 089
	За 1 полуг. 2024	235 060	-	235 060	301 143	-	(217 444)	-	-	-	-	318 759	-	318 759
	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 июня 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		
	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Сооружения	2 272 751	1 450 434	2 335 917
Здания	3 503 668	354 241	3 609 018
Земля	197 017	-	197 017
Машины и оборудование	133 348	102 705	100 847
Офисное оборудование	346 448	204 750	285 094
Транспортные средства	20 105	9 709	15 886
Создание основных средств	1 405 311	359 488	641 222
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство внеоборотных активов	2 908 286	3 015	2 826 598
Итого	10 786 933	2 484 342	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 1 полугод. 2025	11 345 244	(1 333 645)	-	10 011 599	1 209 534	115 178	(211 646)	94	(337926)	12 458 410	(1 671477)		-	10 786 933
	за 1 полугод. 2024	3 357 192	(918 159)		2 439 033	507 827	-	(276 687)	4 250	(190 081)	3 588 332	(1 103990)			2 484 342
	за 2024	3 357 192	(918 159)	-	2 439 033	4 036760	3 973936	(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 полугод. 2025	3 871 595	(262 577)	-	3 609 018	3 073	-	-	-	(108 424)	3 874 668	(371 001)		-	3 503 667
	за 1 полугод. 2024	565 038	(171 842)	-	393 196	206 171	3 100386	-	-	(90 735)	3 871 595	(262 577)			3 609 018
	за 2024	565 038	(171 842)	-	393 196	206 171	3 100386	-	-	(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 полугод. 2025	180 160	(79 313)		100 847	3 410	47 053			(17 962)	230 623	(97 275)	-	-	133 548
	за 1 полугод. 2024	158 951	(47 378)		111 573	7 303		(1 253)	1 107	(16 025)	165 001	(62 296)			102 705
	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 полугод. 2025	32 187	(16 301)	-	15 886	8 030	-	(1904)	-	(2 001)	38 313	(18 208)	-	-	20 105
	за 1 полугод. 2024	15 357	(15 356)		1	9 744				(36)	25 101	(15 392)			9 709
	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 полугод. 2025	422 407	(137 313)		285 094	103571	-	(4 287)	-	(37 930)	521 691	(175 243)	-	-	346 448

	за 1 полуг. 2024	204 199	(78 202)		125 997	102746	-	(433)	115	(23 675)	306 512	(101 762)			204 750
	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 полуг. 2025	197 017	-	-	197 017	-		-	-	-	197 017	-	-	-	197 017
	за 1 полуг. 2024	-	-	-	-	197 017	-	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017
	за 2024	-	-	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017
	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	за 1 полуг. 2025	3 174 058	(838 141)	-	2 335 917	40 318	68 125		-	(171 609)	3 282 501	(1 009 750)	-	-	2 272 751
	за 1 полуг. 2024	1 783 073	(605 381)	-	1 177 692	383 223		(2 119)	3 028	(111 390)	2 164 177	(713 743)			1 450 434
	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 полуг. 2025	641 222			641 222	969 544		(205 455)			1 405 311				1 405 311
	за 1 полуг. 2024	491 480			491 480			(131992)			359 488				359 488
	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 полуг. 2025	2 826 598			2 826 598	81 688					2 908 286				2 908 286
	за 1 полуг. 2024	139 094			139 094	4 811		(140890)			3 015				3 015
	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 30 июня 2025 года проверка на обесценение основных средств и капитальных вложений не проводилась.

Активы в форме права пользования на 30 июня 2025 года составили 24 561 тыс.руб., на 30 июня 2024 составили 55 212 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 июня 2025 года отражены в составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 27 060 тыс. руб. , на 30 июня 2024 г в сумме 54 253 тыс. руб., на 31 декабря 2024 г в сумме 43 055 тыс.руб.,на 31 декабря 2023 года в сумме 60 883 тыс. руб.

5.3 Финансовые вложения

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

Тыс. руб.

Вид финансовых вложений	Стоимость		
	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
1. Долевые финансовые вложения:			
Вклады в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью	93 611	1 700	91 600
Итого долевые финансовые вложения	93 611	1 700	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	18 533	112 123

Долевые финансовые вложения в дочерние общества на 30 июня 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 июня 2025, 30 июня 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 полугод. 2025	209 263 482	(49 677 758)	159 585 724	44 273 012	-	381	-	(4 406)	(130 909)	(9 002)	253 392 177	(49 677 377)	203 714 800
	за 1 полугод. 2024	176 655 914	(38 199 398)	138 456 516	13 833 392	4 520 562	1 250 831	-	(4 030 286)	(4 396 192)	-	186 583 390	(36 948 567)	149 634 823
	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 полугод. 2025	206 688 022	(49 674 597)	157 013 425	42 864 583	-	-	-	-	(115 178)	-	249 437 427	(49 674 597)	199 762 830
	за 1 полугод. 2024	176 525 867	(38 199 398)	138 326 469	12 782 387	124 370	1250831	-	(3 905 916)	(4 396 192)	-	181130516	(36948567)	144181949
	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 полугод. 2025	32 063	(3 161)	28 902	-	-	381	-	-	(15731)	(9002)	7330	(2780)	4550
	за 1 полугод. 2024	-	-	-	-	4396192	-	-	-	-	-	4396192	-	4396192
	за 2024	-	-	-	-	33 094	-	(3 161)	(1 031)	-	-	32 063	(3 161)	28 902
	за 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы	за 1 полугод. 2025	2 543 397	-	2 543 397	1 408 429	-	-	-	(4408)	-	-	3 947 420	-	3 947 420
	за 1 полугод. 2024	130 047	-	130 047	1 051 005	-	-	-	(124 370)	-	-	1 056 682	-	1 056 682
	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 полугодие 2025 г в сумме 8 043 694 тыс. руб., за 1 полугодие 2024 г. в сумме 3 117 860 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 июня 2025 года резерв на обесценение не корректировался.

5.5 Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

Тыс. руб.

Виды дебиторской задолженности	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	78 184 780	65 630 179	80 709 294
в том числе:			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи	71 386 113	63 451 561	73 875 196
Авансы, выданные иным поставщиками и подрядчиками	321 242	201 941	241 196
Расчеты с покупателями и заказчиками	75 242	93 471	74 919
Расчеты с подотчетными лицами	1 101	1 621	1 038
Расчеты с бюджетом	6 182 314	1 716 613	6 321 439
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	218 768	164 972	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 июня 2025 года и на 31 декабря 2024 года резервы по сомнительным долгам по дебиторской задолженности не создавались.

В 1 полугодии 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	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Средства на расчетных счетах в рублях	19 357	1 245 671	906 836
Средства на расчетных счетах в валюте в пересчете на рубли	649 305	658 994	761 827
Переводы в пути	110	50	100
Итого денежные средства	668 772	1 904 715	1 668 763
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком погашения до трех месяцев)	11 830 000	10 790 001	7 389 460
Итого денежные эквиваленты	11 830 000	10 790 001	7 389 460
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	12 498 772	12 694 716	9 058 223

По состоянию на 30 июня 2025 года денежные эквиваленты представлены банковскими депозитами со сроком погашения менее 3-х месяцев в российских рублях по ставке 18,48-19,45% (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	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство внеоборотных активов	2 908 286	3 015	2 826 598
Создание основных средств	1 405 311	359 488	641 222
Создание нематериальных активов	318 089	318 759	526 454
Прочие	116 424	22 514	59 579
Итого прочие внеоборотные активы	4 748 110	703 776	4 053 853

Прочие оборотные активы:

Тыс. руб.

Наименование	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Расходы будущих периодов	29 015	512 187	17 875
НДС при исполнении обязанности налогового агента	9 389	37	37
Итого прочие оборотные активы	38 404	512 224	17 912

5.8 Капитал

Уставный капитал

Тыс. руб.

Наименование	Обыкновенные акции	Итого
Общая номинальная стоимость выпущенных акций на 30.06.2025, 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 июня 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	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Вклады акционеров в имущество Общества	95 176 000	66 736 000	76 936 000
Итого добавочный капитал (без переоценки)	95 176 000	66 736 000	76 936 000

В 1 полугодии 2025 года изменения добавочного капитал увеличен на 18 240 000 тыс. руб.

5.9 Прибыль (убыток) на акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию составила:

Тыс. руб.

Наименование	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Базовый убыток за отчетный период	(2 823 914)	(457 375)	(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	(0.005)	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 1 полугод.2025	90 809 641	23 124 432	8 502 852	(1 607 581)	-	-	120 829 344
	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 полугод.2025	90 009 641	23 124 432	8 502 852	(1 607 581)	-	-	120 029 344
	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 полугод.2025	800 000	-	-	-	-	-	800 000
	за 2024	800 000	-	-	-	-	-	800 000
	за 2023	-	800 000	-	-	-	-	800 000
Краткосрочные заемные средства – всего	за 1 полугод.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 полугод..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 июня 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 июня 2025 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 171 937 490 тыс. руб., выборка по которым распределена по будущим отчетным периодам.

5.11 Кредиторская задолженность

Расшифровка краткосрочной кредиторской задолженности:

Тыс. руб.

Виды кредиторской задолженности	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Краткосрочная кредиторская задолженность всего	4 074 393	1 181 908	2 354 631
в том числе:			
Поставщикам и подрядчикам	3 079 012	493 782	1 542 253
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	17 545	7 910	29 989
Расчеты по налогам и сборам	249 306	115 487	334 438
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	134 677	56 957	3 851
Расчеты по оплате труда	192 860	116 404	47 969
Расчеты с подотчетными лицами	4	88	101
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	400 989	391 280	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 июня 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 полугодие 2025 и 1 квартал 2024 годы и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

Тыс. руб.

	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Убыток до налогообложения по бухгалтерскому учету	(3 662 738)	(231 240)
Ставка налога на прибыль	25 %	20 %
Условный доход по налогу на прибыль	915 685	(46 248)
в том числе:		
текущий налог на прибыль	-	-
отложенный налог на прибыль	902 663	(226 134)
(Доходы) / расходы не учитываемые для целей налогообложения	13 022	179 886

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

Тыс. руб.

	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 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		198549
по процентам кредитных соглашений застройщика с уполномоченным банком	1 813 180	
по убыткам текущего периода	2 489 529	545 935
прочие	237 849	-139 691
Итого	4 540 558	604 793
(Увеличение) / уменьшение отложенных налоговых обязательств:		
по незавершенному строительству	(2 055 882)	(754 783)
прочее	(1 582 013)	(76 144)
Итого:	(3 637 895)	(830 927)

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 июня 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 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Выручка от бронирований, выручка по продаже объектов недвижимости по договорам долевого участия и прочая выручка	12 576	2 970 422
Выручка по продаже объектов недвижимости по договорам купли-продажи	3 875	-
Итого	16 451	2 970 422

Расходы по обычным видам деятельности

Тыс. руб.

Вид расхода	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 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	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Реклама и прочие сопутствующие услуги	238 000	233 117
Оплата труда	137 263	-
Страховые взносы	21 857	-
Резерв по предстоящим отпускам	8 494	-
Прочие	54 328	4 164
Амортизация	29 782	3 660
Поддержка ПО	47 961	7 064
Итого	537 685	248 005

Управленческие расходы

Тыс. руб.

Управленческие расходы	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Оплата труда	552 757	252 678
Амортизация	54 421	50 575
Страховые взносы	110 619	49 547
Изменение в резерве по предстоящим отпускам	46 780	36 953
Информационная безопасность	31 460	27 430
Поддержка ПО	79 043	29 279
Прочие расходы	50 031	78 030
Содержание и обслуживание транспорта	7 682	4 452
Информационные услуги	13 148	13 986
Материальные расходы	10 215	4 170
Аудиторские услуги	14 082	9 360
Аренда офиса	17 156	9 695
Расходы по страхованию	5 175	5 085
Итого	992 569	571 230

5.14 Процентные доходы и расходы

Тыс. руб.

Проценты к получению	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Проценты по банковским депозитам	451 871	458 157

Проценты к получению	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Проценты по займам выданным	637	639
Итого	452 508	458 796

Тыс. руб.

Проценты к уплате	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Проценты по кредитам полученным		138 565
Проценты по арендным обязательствам	1 552	3 165
Итого	1 552	141 730

5.15 Прочие доходы и расходы

Тыс. руб.

Прочие доходы	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Изменение в резерве под штрафы и неустойки	-	478 926
Курсовые разницы	-	25 275
Прочие доходы	100 299	27 233
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	-	112
Доходы от сдачи имущества в аренду	19 222	14 310
Итого	118 521	545 856

Тыс. руб.

Прочие расходы	1 полугодие 2025 год	1 полугодие 2024 год
Изменение в резерве под штрафы и неустойки	-139 317	-
Комиссии банка	85 832	7 941
Налоги и сборы	926 939	112 799
Курсовые разницы	112 522	88 806
Реализация прочего имущества	-	199
Штрафы/пени/неустойки	-	28 649
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	9 274	2 970
Расходы от операций по приобретению (продаже) иностранной валюты	-	-
Прочие расходы	1 714 541	44 222
Итого	2 709 791	285 586

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 1 полуг. 2025	2 039 525	557 436	(390 046)	(385 531)	1 821 384
	за 1 полуг. 2024	748 365	413 448	(55 285)	(478 926)	627 602
	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: Резерв в связи с переносом сроков передачи объектов строительства дольщикам	за 1 полуг.2025	150 316	244 569	835	(385 531)	10 189
	за 1 полуг 2024	552 090	-	-	(478 926)	73 164

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Восстановление резерва	Остаток на конец периода
	за 2024	552 090	136 528	(30 260)	(508 042)	150 316
	за 2023	-	552 090	-	-	552 090
Резерв на некоммерческие объекты	за 1 полугод. 2025	343 522	-	-	-	343 522
	за 1 полугод. 2024	-	309 897	-	-	309 897
	за 2024	-	445 146	(101 624)	-	343 522
	за 2023	-	-	-	-	-
Резерв на достройку	за 1 полугод. 2025	1 277 985	-	(293896)	-	984 089
	за 1 полугод. 2024	-	-	-	-	-
	за 2024	-	1 360 764	(82 779)	-	1 277 985
	за 2023	-	-	-	-	-
Обязательства перед работниками по предстоящим отпускам	за 1 полугод. 2024	267 702	312 867	(96 985)	-	483 584
	за 1 полугод. 2025	196 275	103 551	(55 285)	-	244 541
	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	30.06.2025	30.06.2024	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 июня 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 июня 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	12 498 772	-	-
3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	2011	-
4	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	95 176 000	-	-
5	Заемные средства	1510	226 377 319	-	-
6	Кредиторская задолженность	1520	385 286	2669246	134 253
7	Дебиторская задолженность	1230	22 255	72 462 843	417 626
8	Прочие обязательства	1450	394 705	-	-
9	Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство основных средств	11905	-	-	2 368 120

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

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основные хозяйственные общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	18 533	-
2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12514 715	-	-
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	164 410 943	-	-
6	Кредиторская задолженность	1520	385 463	25 276	120 634
7	Дебиторская задолженность	1230	103 429	8 553	1 807 946

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 полугодие 2025 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основные хозяйственные общества
1	Проценты к получению	2320	911 666
2	Прочие расходы	2350	79 899
3	Проценты к уплате*	2330	459 158

*проценты к уплате, начисленные в периоде по кредитам с Основным хозяйственным обществом, за исключением тех, что отражены в ОПУ выше, в размере 8 043 694 тыс. руб. капитализированы в состав «Незавершенное строительство объектов для продажи».

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

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основные хозяйственные общества
1	Проценты к получению	2320	458 796
2	Прочие расходы	2350	
3	Проценты к уплате*	2330	198 623

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)

30 июля 2025 г.