

Бухгалтерская отчетность
за 9 месяцев 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ		по ОКПО	45076443
Организация: "Специализированный застройщик "Резиденция Рощино"		ИНН	7814778868
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью		по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность			
Адрес в пределах места нахождения			
197229, Санкт-Петербург г, пр-кт Лахтинский, д. 85, к. 2, литер А, помещ. 216			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Отчетная дата	0710001		
		(число, месяц, год)	30	09	2025
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ		по ОКПО	45076443		
Организация: "Специализированный застройщик "Резиденция Рощино"		по ОКЕИ	384		
Единица измерения Тыс. руб.					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	8 771	43 229	11 113
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		8 498	10 676	11 113
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		-	-	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	-

Незавершенное строительство инвестиционных объектов		-	-	-
Авансы под приобретение внеоборотных активов		273	32 553	-
Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
в том числе:				
Инвестиционная недвижимость		-	-	-
Финансовые вложения	1170	652 000	568 309	-
в том числе:				
Паи и акции		-	-	-
Долговые ценные бумаги		-	-	-
Предоставленные займы		652 000	568 309	-
Отложенные налоговые активы	1180	353 930	138 350	15 195
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
в том числе:				
Биологические активы		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Итого по разделу I	1100	1 014 701	749 888	26 308
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	5 097 601	2 841 243	636 552
в том числе:				
Сырье и материалы		3	3	-
Готовая продукция		-	-	-
Товары		-	-	-
Товары отгруженные		-	-	-
Незавершенное производство		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Животные на выращивании и откорме		-	-	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов		-	-	-
Затраты застройщика по строительству объектов по Договорам ДДУ		5 013 948	2 757 590	552 902
Земельный участок		83 650	83 650	83 650
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	609 350	354 446	65 281
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		-	-	-
НДС по приобретенным НМА		-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ		-	-	-
НДС по приобретенным услугам		-	-	-
НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
НДС при строительстве ОС		-	-	-
НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
НДС по затратам застройщика по строительству объектов по договорам ДДУ		609 350	354 446	65 281
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	1 582 626	1 408 385	363 055
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		(2 342)	(2 111)	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 396 871	1 363 453	359 890
Расчеты по налогам и сборам		10	-	176
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
Сальдо по ЕНС		978	914	944
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-

Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами		3	3	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		187 164	46 204	1 876
Расходы будущих периодов		216	157	169
Выполненные этапы по незавершенным работам		-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-
Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	2 640
в том числе:				
Депозитные счета		-	-	-
Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 505	13 332	13 437
в том числе:				
Касса		-	-	-
Расчетные счета		3 505	150	207
Валютные счета		-	-	-
Счет цифрового рубля		-	-	-
Аккредитивы		-	-	-
Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
Прочие специальные счета		-	-	-
Переводы в пути		-	-	-
Депозитные счета		-	13 182	13 230
Прочие оборотные активы	1260	-	-	214
в том числе:				
Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	214
Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
Денежные документы		-	-	-
Итого по разделу II	1200	7 293 082	4 617 406	1 081 179
БАЛАНС	1600	8 307 783	5 367 294	1 107 487

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(120 236)	(85 421)	(45 056)
	Итого по разделу III	1300	(120 226)	(85 411)	(45 046)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	7 901 333	5 101 726	1 026 177
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		7 684 550	4 893 916	835 327
	Долгосрочные займы		216 783	207 810	190 849
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	314 720	110 743	4 504
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	166 420	134 140	55 256
	в том числе:				
	Авансы полученные		97 639	94 238	48 892
	Гарантийные удержания		68 781	39 902	6 364
	Итого по разделу IV	1400	8 382 473	5 346 609	1 085 937
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	36 827	102 574	65 326
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		28 830	98 979	62 849
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		1 816	504	446
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	1 005	761
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 525	830	671
	Расчеты с персоналом по оплате труда		3 585	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		52	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-

	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 019	1 256	599
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8 709	3 522	1 270
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу У	1500	45 536	106 096	66 596
	БАЛАНС	1700	8 307 783	5 367 294	1 107 487

Генеральный директор
(наименование должности)

29 октября 2025 г.



Гончаров Александр Евгеньевич
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "Специализированный застройщик "Резиденция Рошино"
Единица измерения: тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
45076443		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Выручка	2110	-	83
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	83
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	83
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	111 020	30 852
	в том числе:			
	Проценты к получению		1 377	-
	Проценты к получению (уплате)		109 644	30 852
	Проценты к уплате	2330	(157 204)	(61 776)
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		(157 204)	(61 776)
	Проценты к уплате		-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(234)	(5 252)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		(232)	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		(2)	(5 252)
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(46 418)	(36 093)
	Налог на прибыль организаций	2410	11 604	7 218
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	11 604	7 218
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-

	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(34 814)	(28 875)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(34 814)	(28 875)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Гончаров Александр Евгеньевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за 9 месяцев 2025 г.

Форма по ОКУД Отчетная дата (квартал, месяц, год)	Коды		
	07 10004		
	09	09	2025
по ОКТО	45075 443		
по ОКЕИ	331		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Оптимизированный застройщик "Тридекап Ресурс"
Ситида: Ленинград. код: 400.

Показатель	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, выданные по опции акций	Накопленные доходы от внебиржевых сделок	Добавочный капитал (без накопленного дохода)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(45 056)	(45 048)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(45 056)	(45 048)

Форма 07 10004 к. 2

Показатель	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, выданные по опции акций	Накопленные доходы от внебиржевых сделок	Добавочный капитал (без накопленного дохода)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 9 месяцев 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(28 875)	(28 875)
	Переоценка внебиржевых активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Изменение за отчетный период с собственного капитала (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реструктуризация кредитованного лица	3218	-	-	-	-	-	-	-
	Изменение - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(75 931)	(75 921)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(85 421)	(85 411)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	(85 421)	(85 411)

Показатель	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Накопленный доход от переоценки активов	Добавочный капитал (без переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток)	Итого
За 9 месяцев 2025 г.									
	Чистая прибыль (убыток)	3111	-	-	-	-	-	(34 814)	(34 814)
	Периодовый внеоборотный доход	3112	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3129	-	-	-	-	-	-	-
	Изменения от переоценки с отб. в отношении (за исключением дивидендов) - всего	3130	-	-	-	-	-	-	-
	Резервирование финансовых средств	3131	-	-	-	-	-	-	-
	Изменения в итоге	3132	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	10	-	-	-	-	-	(120 226)	(120 226)

Генеральный директор

подпись

Генеральный директор

подпись

28 октября 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 9 месяцев 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "Специализированный застройщик "Резиденция Рождино"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
45076443		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	5 265	33 109
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	3 400	32 197
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 865	912
	Платежи - всего	4120	(1 764 227)	(2 387 295)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 423 048)	(1 958 485)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(78 182)	(52 071)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(2 809)	(1 116)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(260 188)	(375 623)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 758 962)	(2 354 186)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(85 358)	(544 714)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 667)	(25 688)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(83 691)	(519 026)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(85 358)	(544 714)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 834 493	2 900 703
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 834 493	2 900 703
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(6 290)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(6 290)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 834 493	2 894 413
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(9 827)	(4 487)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	13 332	13 437
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	3 505	8 950
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

29 октября 2025 г.



Сенчаров Александр Евгеньевич

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 год

ООО «Специализированный застройщик «Резиденция Рощино»

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Резиденция Рощино» юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: Санкт-Петербург г, пр-кт Лахтинский, д. 85, к. 2, литер А, помещ. 216, Россия.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. (ОКВЭД 71.12.2)

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 6 месяцев 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Среднесписочная численность персонала Общества на 30.09.2024 и 30.09.2025 годы составила 16 и 18 человек соответственно.

По состоянию на 30.09.2025 Общество не имело территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Участниками Общества на 30.09.2025 г. являются:

Название юр.лица/ФИО	Доля в УК	Стоимость доли, в рублях
Недбаев Андрей Николаевич	60 %	6 000
Гончаров Александр Евгеньевич	15 %	1 500
Рыков Георгий Квентинович	25 %	2 500
Всего	100 %	10 000

Состав Участников в отчетном периоде не изменялся.

Уставный капитал Общества составляет 10 тысяч рублей.

В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

	На 30.09.2025, тыс. руб.	На 30.09.2024, тыс. руб.	Величина изменения (+/-)
Размер Уставного капитала	10	10	-

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался.

Резервный капитал в отчетном периоде не формировался.

Органы управления и контроля ООО:

- Общее собрание участников
- Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор – Гончаров Александр Евгеньевич.

В течение отчетного периода смена Генерального директора не происходила.

Ведение бухгалтерского учета и подготовку отчетности осуществляет Главный бухгалтер в лице Белявской Натальи Анатольевны.

В течение отчетного периода смена Главного бухгалтера не происходила.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Резиденция Рощино» ведет строительство Рекреационного комплекса "Резиденция Рощино" по адресу: Ленинградская область, Рощино, Пионерская, д. 2 (наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией – Санаторий), и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004 года в соответствии с разрешением на строительство № 47-RU47505106-084К-2021 от 06.08.2021 г.

Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером 47:01:0701001:89, площадью 89 754 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рощинское городское поселение, городской поселок Рощино, ул. Пионерская, д. 2.

Продажи ведутся по Договорам долевого участия с применением счетов эскроу.

По состоянию на 30.09.2025 г. все объекты находятся на разных стадиях строительства.

Реализация проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости - 4 квартал 2026 г.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства: первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.03.2027 г.

2. Организация бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы 1С (версия 8.3) БИТ. СТРОИТЕЛЬСТВО.

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет 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.

План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной

деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в учете и отчетности как долгосрочные.

3. Основные положения Учетной политики

Ведение бухгалтерского учета в полугодии 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора от 31 декабря 2023 года.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Специализированный застройщик «Резиденция Рошино» (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

Изменения Учетной политики связано с началом использования ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения настоящего Стандарта отражаются ретроспективно (как если бы настоящий Стандарт применялся с момента возникновения затрагиваемых им фактов хозяйственной жизни).

Изменения балансовой стоимости нематериальных активов в связи с началом применения настоящего Стандарта, которые не связаны с изменениями других статей бухгалтерского баланса, списываются на нераспределенную прибыль организации.

Основные средства

➤ Собственные основные средства

В составе основных средств отражены активы, которые имеют материально-вещественную форму, предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, в течение периода более 12 месяцев или

обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить экономические выгоды.

Стоимость активов, обладающих вышеперечисленными свойствами, но ограничивающаяся пределами лимита в 100 000,00 рублей признается расходами текущего периода (в бухгалтерском и налоговом учете).

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Для каждого объекта основных средств организация определяет срок полезного использования. Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Затраты на проведение несущественных видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки, отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Запасы

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемого датой разрешения на строительство до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Запасами признаются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией)
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- незавершенное производство - затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

ФСБУ 5 не применяется к запасам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся следующие группы запасов, не зависимо от их стоимости:

- специальные средства производства: специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;
- хозяйственный инвентарь и приспособления;
- мебель.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются несущественными активами. К ним относятся:

- офисные канцтовары и принадлежности;
- почтовые товары: конверты, бандероли, марки и др.;
- вода и материалы для обеспечения нормальных условий труда;
- материалы для хозяйственных нужд, поддержанию порядка.

Единицей бухгалтерского учета запасов являются однородные номенклатурные группы, за исключением запасов, характеризующихся уникальными признаками, которые учитываются обособленно.

Уникальными признаками характеризуются апартаменты, квартиры, машиноместа и т.п., учитываемые на счетах бухгалтерского учета 41 «Товары» или/и 43 «Готовая продукция».

Долгосрочные активы, приобретенные для продажи (жилые дома, квартиры и иные аналогичные активы), учитываются на счете 41 «Товары». Расходы по содержанию таких активов отражаются в качестве расходов отчетного периода с последующим отнесением на финансовый результат компании.

Сформированная первоначальная стоимость законченных строительством жилых домов, многофункциональных комплексов с помещениями временного проживания, машиномест и т.п., принятых в эксплуатацию и оформленных в установленном порядке, списывается со счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" в дебет 43 «Готовая продукция» на одну из наиболее ранних дат при условии получения правоустанавливающих документов:

- на дату заключения договора купли-продажи на единицу готовой продукции;
- в момент, когда определена достоверная первоначальная стоимость законченных строительством жилых домов, многофункциональных комплексов с помещениями временного проживания, машиномест и т.п., не подлежащая изменению в последующие отчетные периоды на основании локального нормативного акта Организации.

При этом, распределение инвестиционной стоимости на единицы готовой продукции производится пропорционально полезной площади каждой единицы готовой продукции в общей полезной площади здания. В случае, если иной способ формирования единицы готовой продукции дает более достоверный результат, то он может быть использован для отдельного объекта строительства в случае утверждения локально-нормативным актом Общества.

Учет выпуска готовой продукции осуществляется без применения счета 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)».

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга (объекты недвижимости), а также запасов, учитываемых в специальном порядке (драгоценные металлы, драгоценные камни), рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Расчет чистой стоимости продажи запасов производится Организацией на основе доступной информации. Указанная информация, необходимая для подтверждения чистой стоимости продажи запасов, может содержаться:

- в договорах, соглашениях в отношении совершенных сделок при реализации по аналогичным запасам;
- в заключенных предварительных договорах купли-продажи в отношении запасов подлежащих оценке;
- в отчетах оценщика.

Чистая стоимость продажи включая готовую продукцию и товары определяется следующим образом:

Текущая рыночная стоимость (предполагаемая цена продажи без учета НДС) — предполагаемые затраты на производство — предполагаемые затраты на подготовку к продаже — предполагаемые затраты на продажу.

Чистая стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции и товаров определяется следующим образом:

В качестве чистой стоимости продажи принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи отражается в бухгалтерском учете, в виде начисления резерва на величину разницы между учетной стоимостью и чистой стоимостью продажи запасов.

Резервы под снижение стоимости запасов создаются по каждой единице или по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов, с отражением в учете по кредиту счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» и дебету счета 90.02 «Себестоимость продаж»/91.02 «Прочие расходы» в зависимости от предполагаемого использования обесцениваемых запасов.

При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

В бухгалтерском балансе строка 1210 «Запасы» включает в себя дебетовое сальдо:

- материальных ресурсов
- незавершенного строительства
- готовой продукции
- завершенных строительством объектов
- затраты заказчика-застройщика.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений Организации осуществляется согласно Положению по Бухгалтерскому учету 19/02 «Учет финансовых вложений», утверждено приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Финансовые вложения учитываются по видам вложений и по количеству.

Единицей измерения финансовых вложений является минимальная единица каждого вида финансовых вложений, которая в дальнейшем может быть отчуждена как самостоятельный актив.

Краткосрочными финансовыми вложениями признаются финансовые вложения со сроком обращения, не превышающим 12 месяцев на момент формирования отчетности. Долгосрочными финансовыми вложениями признаются финансовые вложения со сроком обращения более 12 месяцев на момент формирования отчетности. Если на момент формирования отчетности до момента выбытия долгосрочных финансовых вложений остается менее 365 (366) календарных дней, такие финансовые вложения переводятся в состав краткосрочных.

Не учитываются в составе финансовых вложений:

- векселя, выданные контрагентом-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги (такие векселя учитываются на отдельном субсчете счета 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками");
- беспроцентные векселя, приобретенные по номинальной стоимости; - выданные беспроцентные займы и др. аналогичные активы.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

В первоначальную стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, включаются услуги банков и иных финансовых институтов, включая услуги за открытие аккредитивов и иные аналогичные расходы, непосредственно связанные с приобретением финансовых вложений.

В случае, если организации оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, и компания не принимает решения о таком приобретении, стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты компании (в составе прочих расходов) того отчетного периода, когда было принято решение не приобретать финансовые вложения.

Расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, выявленные после принятия финансовых вложений к бухгалтерскому учету, начиная с месяца, следующего за месяцем их принятия, признаются расходами отчетного периода.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, определена по первоначальной стоимости каждой единицы учета как сумма фактических затрат на их приобретение.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

При создании резерва под обесценение финансовых вложений стоимость таких финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности за вычетом суммы образованного резерва.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Методика расчета сумм резервов под обесценение финансовых вложений утверждается в локальном нормативном акте Организации.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений подлежит отнесению в состав прочих расходов (доходов) в корреспонденции со счетом учета финансовых вложений.

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, осуществляется на конце каждого квартала.

Для подтверждения текущей рыночной стоимости компания использует информацию о рыночных котировках ценных бумаг, опубликованную на сайте Московской межбанковской валютной биржи (<https://www.moex.com/s26>)

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения в форме вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады организации по договору простого товарищества оцениваются при их выбытии по первоначальной стоимости их приобретения (получения).

Финансовые вложения в форме эмиссионных ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при их выбытии по средней первоначальной стоимости.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при их выбытии по стоимости, определенной исходя из последней оценки.

Финансовые вложения в форме предоставленных другим организациям займов и депозитных вкладов в кредитных организациях оцениваются при их выбытии по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения в форме долговых ценных бумаг, оцениваются при их выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Расшифровка показателей финансовых вложений Общества раскрыта в таблице 3 «Финансовые вложения».

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

Прочие внеоборотные активы – имущество организации, срок обращения которых более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе внеоборотных активов. Включают в себя:

- многолетние насаждения, которые еще не достигли возраста эксплуатации;
- оборудование, которое требует монтажа;
- затраты организации в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и нематериальных активов, а также расходы, связанные с выполнением незавершенных НИОКР;
- авансы и предоплаты за работы, услуги, связанные со строительством объектов основных средств;
- расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев.

Прочие оборотные активы - имущество организации, срок обращения которых не более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе оборотных средств. Включают в себя:

- Выручка от продажи имущества, право собственности по которому еще не зарегистрировано на покупателя.
- Начисленный НДС на выручку, которая временно не может быть учтена (условия для признания выручки описаны в ПБУ 9/99).
- Стоимость испорченных материальных ценностей и недостачи, источник возмещения по которым временно не определен.
- Начисленная, но не выставленная к оплате сумма по договору строительного подряда (подробнее — в ПБУ 2/2008).
- Стоимость акций (долей), выкупленных для их дальнейшей перепродажи
- Расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Учет движения денежных средств в Организации осуществляется с использованием следующих счетов бухгалтерского учета:

- 50 «Касса»;
- 51 «Расчетные счета»;
- 52 «Валютные счета»;
- 57 «Переводы в пути».

Денежными эквивалентами (эквивалентами денежных средств) признаются высоколиквидные вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам Организация также относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) не более 90 календарных дней.

Инвестиции в уставный капитал других организаций, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, займы, предоставленные другим организациям, не относятся к категории денежных эквивалентов.

Движение денежных эквивалентов может отражаться на счетах:

- 55.03 «Депозитные счета»;
- 55.23 «Депозитные счета (в валюте)»;
- 58 «Финансовые вложения»;
- 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (беспроцентные векселя Сбербанка России).

Информация о движении денежных средств и денежных эквивалентов в отчетном периоде отражается в форме «Отчет о движении денежных средств», которая формируется в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Форма «Отчет о движении денежных средств» обобщает информацию о денежных потоках Общества, классифицируя их на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций, а также об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в соответствии с пунктами 8 - 11 ПБУ 23/2011, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто в следующих случаях:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее (НДС);
- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;
- д) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- е) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- ж) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Займы и кредиты

Учет займов и кредитов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

Заемные обязательства, возникающие при привлечении/выдаче средств по договору займа без уплаты процентов, рассматриваются как расчеты по займам и кредитам.

Компания подразделяет заемные обязательства на долгосрочные (сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты) и краткосрочные (сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам переклассифицируется в краткосрочную, если на дату составления отчетности срок её погашения составляет менее 12 месяцев.

Затраты по кредитам и займам, полученным на приобретение (создание) инвестиционного актива, а также по средствам, израсходованным на приобретение (создание) инвестиционного актива, полученным на цели, не связанные с его приобретением, признаются расходами текущего периода и отражаются в составе прочих расходов в следующих случаях:

- при отсутствии условий включения данных затрат в стоимость инвестиционного актива;

- при прекращении работ, связанных со строительством инвестиционного актива в течение срока, превышающего три месяца (не признается прекращением работ по формированию инвестиционного актива период, в котором осуществляется дополнительное согласование возникших в процессе строительства актива технических и (или) организационных вопросов);

- при принятии инвестиционного актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств, единицы готовой продукции или имущественного комплекса, начиная с месяца ввода в эксплуатацию;

- когда инвестиционный актив, закончен капитальным строительством, не принят к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса, но на нем начаты фактический выпуск продукции, выполнение работ, оказание услуг согласно назначению инвестиционного актива, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем фактического начала эксплуатации.

Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы. Общество применяет ставку НДС 20%, а также ведет не облагаемую НДС деятельность.

Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При учете разниц по ПБУ 18/02 применяется метод определения разниц – балансовый с отражением постоянных и временных разниц. В учетных операциях выбран вариант проводок через счет 68.04 с постоянными и временными разницами.

При составлении бухгалтерской отчетности организация отражает в бухгалтерском балансе свернутую сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

Признание доходов

Доходом признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации.

Доходы Общества, в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы, отличные от доходов, указанных как основные виды деятельности на странице 1 данных Пояснений, считаются прочими поступлениями.

Выручка от реализации в бухгалтерском учете определяется по методу начисления.

Выручка (от продажи продукции (товаров), выполнения работ (оказания услуг) и т.п.), операционные и внереализационные доходы, составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности (п.18.1 ПБУ 9/99).

Доходы от обычной деятельности включают:

- доходы от деятельности Застройщика (оказание услуг Застройщика), в т.ч.

вознаграждение застройщика.

- выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг.

Разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство (создание) объекта недвижимости, не подлежащая возврату участникам долевого строительства по условиям договора, в момент определения финансового результата, утрачивает статус средств целевого финансирования и подлежит отражению в составе доходов на счете 90 «Выручка».

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства. Передача объекта строительства и принятие его участником долевого строительства или покупателя осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Прочие доходы включают:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- курсовые разницы;
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

Признание расходов

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, включая, но не ограничиваясь:

- расходы, связанные с оказанием услуг по управлению деятельностью других обществ, консультационных и иных сопутствующих данному виду деятельности услуг;
- расходы, в связи с предоставлением за плату во временное пользование своих или полученных в аренду активов;
- расходы, связанные с оказанием консультационных услуг по приобретению недвижимости;
- иные расходы.

К прочим видам деятельности относятся выполнение работ, оказание услуг, не относящихся к основным видам деятельности. Продукция, работы и услуги прочих видов деятельности могут быть потреблены внутри организации или реализованы на сторону.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота; сумма расхода может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Если в отношении любых расходов, осуществленных организацией, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается дебиторская задолженность.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с производством и реализацией продукции (товаров), выполнением работ и оказанием услуг.

Для учета расходов, не связанных с деятельностью заказчика-застройщика, используются счета бухгалтерского учета 20, 26 и 44.

Для отражения прямых расходов используется счет 20 «Основное производство». В частности, этот счет используется для учета затрат:

- по выпуску продукции;
- по выполнению строительно-монтажных работ;
- по оказанию услуг организаций;
- по содержанию и ремонту объектов основных средств, предоставляемых в аренду (если аренда является для компании основным видом деятельности).

Аналитический учет прямых расходов организован по статьям расходов и номенклатурным группам, отражающим определенный вид деятельности компании.

Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца не формируется, за исключением случаев выполнения компанией подрядных строительных работ для третьих лиц. В случае выполнения компанией подрядных строительных работ для третьих лиц, остаток по счету 20 «Основное производство» показывает стоимость незавершенного этапа/этапов выполненных работ, не принятых в установленном порядке заказчиком.

Дополнительные расходы капитального характера в бухгалтерском учете застройщика, которые возникают после ввода объекта/объектов строительства в эксплуатацию (расходы по благоустройству территории строительства, инженерно-геодезические работы и другие аналогичные расходы) отражаются:

- по дебету счета 20 «Основное производство» и кредиту счетов по учету расчетов в доле, приходящейся на объект/объекты, по которым финансовый результат определен в текущем отчетном периоде;

- по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» и кредиту счетов по учету расчетов в доле, приходящейся на объект/объекты, по которым финансовый результат не определен в отчетном периоде и прошлых отчетных периодах по уже заключенным договорам долевого участия в строительстве;

- по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» и кредиту счетов по учету расчетов в доле, приходящейся на объект/объекты, по которым финансовый результат определен в прошлых отчетных периодах.

Отчетный период, в целях применения указанного положения, равен году.

Доля, расходов, подлежащая отражению на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы», 20 «Основное производство», 91.2 «Прочие расходы» определяется исходя из доли проданных площадей в отчетном периоде и прошлых периодах к общей площади законченного строительством объекта недвижимости. Для расчета указанной пропорции принимаются данные по состоянию на последнее число месяца, предшествующего отчетному, в котором возникли соответствующие расходы.

Для отражения коммерческих расходов используется счет 44 "Расходы на продажу" предназначенный для обобщения информации о расходах, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 "Расходы на продажу" отражаются следующие расходы:

- расходы на рекламу продукции, товаров, работ, услуг, включая расходы по доставке и установке рекламных конструкций, расходы на изготовление полиграфической и сувенирной продукции в целях рекламы;
- представительские и командировочные расходы, осуществленные в целях продвижения продукции на рынке;
- расходы, связанные с повышением узнаваемости бренда, участием в выставках;
- расходы, связанные с подготовкой объектов основных средств, готовой продукции и прочих активов к продаже (ремонтные работы, обустройство мебелью и т.п.);
- другие аналогичные по назначению расходы.

Аналитический учет по счету 44 "Расходы на продажу" ведется по видам и статьям расходов.

По дебету счета 44 "Расходы на продажу" накапливаются суммы произведенных организацией расходов, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Эти суммы списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полном объеме по окончании отчетного периода.

Для отражения общехозяйственных расходов используется счет 26 «Общехозяйственные расходы». На счете 26 отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание административного персонала,
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и иных аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Расходы общехозяйственного назначения в условиях отсутствия иной деятельности, за исключением инвестиционного строительства, включаются в состав капитальных расходов по возведению объекта:

- Аудиторские услуги по РСБУ
- Аудиторский услуги по МСФО
- Услуги по управлению компанией
- Представительские расходы
- Архивные услуги
- Книги и подписная литература
- Услуги по управлению компанией
- Канцелярские расходы
- Расходы связи и IT

- Амортизация зданий и сооружений (общехозяйственного назначения)
- Амортизация прочих основных средств (общехозяйственного назначения)
- Аренда прочих основных средств (общехозяйственного назначения)
- Расходы на ремонт офисов
- Коммунальные расходы на содержание офисов
- Курьерские, почтовые услуги
- Налог на имущество (для имущества общехозяйственного назначения)
- Подбор и привлечение персонала
- Услуги по оценке имущества, не участвующего в процессе строительства.
- Обязательные взносы в СРО (вступительный и компенсационный)

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Оценочные резервы и обязательства

В случае снижения стоимости отдельных активов по решению руководителя Организации создаются оценочные резервы, в соответствии с требованиями нормативных документов.

Резервы в отношении таких активов могут быть созданы по состоянию на 31 декабря отчетного года, при соблюдении следующих условий:

- объект (комплекс), расходы по строительству которого учтены в составе незавершенного производства на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», введен в эксплуатацию в отчетном году, при этом, первоначальная стоимость не учтена в Дебете счета 43 «Готовая продукция» в порядке, предусмотренном Разделом «Учет МПЗ» Учетной политики;

- текущая рыночная стоимость активов меньше их учетной стоимости.

В целях формирования резервов в отношении объектов недвижимости, квалифицируемых в качестве запасов, учет которых ведется на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», применяется порядок, предусмотренный для формирования резервов под снижение стоимости запасов.

Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. Создание резервов по сомнительным долгам осуществляется по каждому сомнительному долгу в отдельности.

Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается в учете на основании Приказа руководителя компании.

Резервы под обесценение финансовых вложений создаются на конец отчетного года на основании результатов проведенной оценки их реальной стоимости.

Организацией формируется резерв на оплату отпусков, а также резерв по страховым взносам. Суммы резервов определяются исходя из величины накопленных будущих обязательств.

Резервы по условным обязательствам начисляются ежеквартально (ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»).

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой компания не может избежать;
- б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина оценочного обязательства определяется организацией на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов и иных методов и способов, дающих справедливую оценку величины оценочного обязательства. Организация обеспечивает документальное подтверждение обоснованности такой оценки (справки-расчеты, информация юридического Департамента и др.).

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

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. Существенность ошибки компании определяется самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Существенной считается ошибка, которая приводит к изменению общей величины активов (пассивов), а также доходов (расходов) в отчетности более чем на 10% либо приводит к изменению группы статей баланса или отчета о финансовых результатах на сумму от 500 тыс. руб. включительно.

При применении критерия существенности учитывается аналогичный уровень существенности (более 10%) соответствующего совокупного показателя в валюте бухгалтерского баланса и/или совокупной величине доходов/расходов отчета о прибылях и убытках.

Отступления от стандартов бухгалтерского учета

При подготовке отчетности Общество, в отношении каждого не примененного ею способа ведения бухгалтерского учета, установленного федеральным стандартом бухгалтерского учета, описывает такой способ, а также раскрывает соответствующее требование Международного стандарта финансовой отчетности и описывает, каким образом это требование будет нарушено в случае применения способа ведения бухгалтерского учета, установленного федеральным стандартом бухгалтерского учета (п.20.1 ПБУ 1/2008).

Обязательства Застройщика и Дольщиков отражаются в учете с использованием счетов 76.33.2 «Расчеты по предварительным договорам долевого участия» и 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия».

В момент регистрации договора долевого участия делается бухгалтерская запись:

Дт 76.33.2 «Расчеты по предварительным договорам долевого участия» Кт 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия».

При формировании бухгалтерской отчетности застройщика дебиторская и кредиторская задолженности по договорам долевого участия отражаются свернуто.

Определение финансового результата по завершенным строительством объектам осуществляется на дату исполнения Обществом всех обязательств перед участником долевого строительства и отражается бухгалтерскими записями:

Дт 86 «Целевое финансирование» Кт 08 «Вложения во внеоборотные активы» на сумму капитальных затрат, переданных участнику долевого строительства;

Дт 86 «Целевое финансирование» Кт 19 «НДС при строительстве основных средств» на сумму НДС, приходящегося на переданные капитальные затраты;

Дт 86 «Целевое финансирование» Кт 90 «Выручка» на сумму экономии (положительная разница между ценой договора долевого участия в строительстве, суммой переданных капитальных затрат и НДС, приходящегося на переданные капитальные затраты) и/или Дт 90 «Себестоимость» Кт 86 «Целевое финансирование» на сумму расходов застройщика, не профинансированную участником долевого строительства (отрицательная разница между ценой договора долевого участия в строительстве, суммой переданных капитальных затрат и НДС, приходящегося на переданные капитальные затраты).

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств

Основные средства

Собственные объекты ОС

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам и группам.

Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) (п. 11 ФСБУ 6/01):

Группа	Сроки
Транспортные средства	От 3 лет до 5 лет
Офисное оборудование	От 2 года до 7 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 3 лет до 7 лет
Сооружения	От 3 лет до 7 лет

В соответствии с п. 31 ФСБУ 6/2020 ликвидационная стоимость амортизируемых основных средств принята равной нулю, так как ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

СПИ, способ амортизации и ликвидационная стоимость в проверяемом периоде не изменялись.

Результат обесценения ОС (пп. ж, з п. 45 ФСБУ 6/2020) - признаков обесценения ОС не выявлено.

Арендованные Основные средства

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- часть нежилого здания, расположенного по адресу: 197229, г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр-кт., д. 85, корп. 2, литер А (далее – «Здание»), по ПИБ помещения №№ 142-143, расположенные на 2 (Втором) этаже, общей площадью 188,7 кв.м. Помещение передано Арендатору с целью размещения шоурума апартаментов проекта Резиденция Рощино (срок аренды исчисляется с «01» апреля 2024 года по «31» января 2026 года включительно);

- часть нежилого здания, расположенного по адресу: 197229, г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр-кт., д. 85, корп. 2, литер А (далее – «Здание»), по ПИБ часть помещения № 79, расположенное на 1 (Первом) этаже, площадью 104,1 кв.м. Помещение передано Арендатору с целью размещения офиса продаж Резиденции Рощино (срок аренды исчисляется с «01» апреля 2025 года по «28» февраля 2026 года включительно).

- часть нежилого здания, расположенного по адресу: 197229, г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр-кт., д. 85, корп. 2, литер А (далее – «Здание»), по ПИБ помещения № 144, 146, 147, расположенные на 2 (Втором) этаже, общей площадью 219,3 кв.м. (срок аренды исчисляется с 01.08.2024 г. по 30.06.2025 года включительно).

Объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов операционной аренды.

Нематериальные активы

Объекты учета НМА отсутствуют.

Запасы

На отчетную дату признаков обесценения запасов не установлено.

Резерв под обесценение не создается.

В отчетности запасы отражены по фактической себестоимости.

В составе Запасов отражены: земельный участок, на котором ведется строительство, а также затраты на объекты незавершенного строительства.

Финансовые вложения

В отчетном периоде по результатам проверки финансовых вложений на обесценение был сформирован резерв в размере 2 640 тыс. рублей.

В отчетности финансовые вложения отражаются по первоначальной стоимости за минусом сформированного резерва.

Дебиторская задолженность

На отчетную дату выявлена:

- сомнительная дебиторская задолженность – 2 342 тыс. рублей.

Обществом создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в размере 2 342 тыс. рублей.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Общество осуществляет операции с денежными средствами в безналичной форме.

В бухгалтерском балансе на 30.09.2025 г. в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- денежные средства на расчетных счетах (в рублях) 3 505 тыс. рублей

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств.

У Общества открыты расчетные счета в валюте РФ в ББР Банк (АО), в ПАО "СБЕРБАНК".

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

На 30.09.2025 г. прочие внеоборотные активы (строка 1190 бухгалтерского баланса) и прочие оборотные активы (строка 1260 бухгалтерского баланса) отсутствуют.

Собственный капитал

Информация о движении собственного капитала отражена в Отчете об изменении капитала.

На отчетную дату в Бухгалтерском балансе (Раздел 3) отражено:

- Уставный капитал – без изменений.
- Добавочный капитал – не создавался.
- Резервный капитал – не создавался.

Нераспределенная прибыль (убыток)

За 9 месяцев 2025 год финансовым результатом деятельности Общество является убыток в размере 34 825 тыс. рублей.

В течение отчетного года дивиденды не выплачивались.

<i>Показатель строки Бухгалтерского баланса</i>	<i>30.09.2025</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Нераспределенная прибыль/убыток (строка 1370)	(120 236)	(85 421)	(45 056)

Показатель нераспределенной прибыли имеет устойчивое отрицательное значение на протяжении трех последовательных отчетных периодов, однако данный факт является ожидаемым для Общества в настоящий момент в связи с инвестиционным характером деятельности (долгосрочный период строительства объектов недвижимости), согласно утвержденному бизнес-плану, активный рост выручки планируется к 2027 году и далее.

Займы и кредиты

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В зависимости от срока действия договора, займы (кредиты) подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Если на отчетную дату срок задолженности составляет менее 12 месяцев, обязательство признается краткосрочным, более 12 месяцев – долгосрочным.

Сумма заемных денежных средств по состоянию на 30.09.2025 составила 7 901 333 тыс. руб., из них: 6 352 708 тыс. руб. - основной долг, 1 548 625 тыс. руб. - проценты.

В 2023 году на финансирование затрат в рамках проекта Строительство Санатория заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом в размере не более 7 746 986 тыс. руб. Срок погашения - 2027 г. Базовую процентную ставку установили в размере ключевой ставки банка России (плавающая составляющая) + 3,43 процента.

Срок погашения остальных заемных обязательств – 2028 год.

За 9 месяцев 2025 года сумма средств, полученная в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии на финансирование затрат в рамках проекта Строительство Санатория, составила 1 752 802 тыс. руб.

Сумма процентов, начисленных по данным заемным обязательствам и включенных в стоимость инвестиционного актива, составляет 810 719 тыс. руб.

Кредиторская задолженность

В отчетном периоде просроченная кредиторская задолженность не выявлена.

Прочие обязательства

В бухгалтерском балансе в составе строки 1450 «Прочие обязательства» отражены обязательства Общества по договорам на выполнение работ по внутренней отделке строящихся объектов долевого участия в виде предоплаты, полученной от покупателей, за вычетом НДС, а также задолженность перед генеральным подрядчиком по сумме гарантийного удержания в рамках договора генерального подряда, в том числе:

Контрагент	На 30.09.2025, тыс. рублей	На 31.12.2024, тыс. рублей
Физические лица (авансы, полученные от покупателей, без учета НДС)	88 902	85 502
Юридические лица (авансы, полученные от покупателей, без учета НДС)	8 737	8 737
ГАРАНТ ИНВЕСТ ООО (гарантийные удержания)	68 781	39 901
ИТОГО	166 420	134 140

Выручка и соответствующие ей расходы по обычной деятельности

Выручка за отчетный период отсутствует.

Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и расходов, тыс. руб.:

Наименование показателя (вид)	9 месяцев 2025 г., тыс.руб.	2024 г., тыс.руб.
Прочие доходы	111 020	63 676
Проценты к получению за предоставление денежных средств	109 644	63 314
Проценты на остаток на р\с	1 377	337
Оценочные обязательства по оплате труда		
Исправительные записи по операциям прошлых лет		25
Прочие расходы	157 438	121 081
Проценты к уплате начисленные	157 204	108 504
Расходы на услуги банков		5 252
Резервы	232	4 750
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		729
Штрафы, пени, перечисляемые в бюджет	2	105
Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой поставщика		1
Прочие расходы (списание дебиторской задолженности)		1 741

Расходы по налогу на прибыль

В отчетном периоде финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества является убыток в размере 34 814 тыс. рублей.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом с постоянными и временными разницами.

5. Информация о связанных сторонах

Участники: Недбаев А.Н.: доля 60%, Рыков Г.К.: доля 25%, Гончаров А.Е.: доля 15%.

Основной управленческий персонал – Генеральный директор.

Прочие связанные стороны:

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
ООО «НОВОЕ РОЩИНО» ООО «РЕЗИДЕНЦИЯ РОЩИНО +» ООО «Гарант Инвест»	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

Под бенефициарными владельцами Общество признает:

Недбаев Андрей Николаевич, ИНН 781911642149 781911642149 (прямое владение юридическим лицом; доля в уставном капитале 60 %)

Рыков Георгий Квентинович, ИНН 780706663225(прямое владение юридическим лицом; доля в уставном капитале 25%)

Гончаров Александр Евгеньевич ИНН 920154389377 (прямое владение юридическим лицом; доля в уставном капитале 15 %)

6. Расчеты со связанными сторонами за 9 месяцев 2025 года

За 9 месяцев 2025 года Обществом были совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах:

Наименование компании группы / физического лица	Объем полученных услуг тыс. руб.	Наименование	Характер взаимоотноше ний
	9 месяцев 2025		
Недбаев Андрей Николаевич	начислено процентов по займам – 6 618 тыс. руб. поступления займов за 9 месяцев 2025 г. не было Остаток задолженности – 153 146 тыс. руб.	Займ полученный	является учредителем
Гончаров Александр Евгеньевич	Займ выданный – 2 000 тыс. руб. Проценты к получению – 75 тыс. руб. Остаток задолженности – 2 075 тыс. руб.	Займ выданный	является учредителем

ООО "НОВОЕ РОЩИНО"	Займ выданный – 81 691 тыс. руб. Проценты к получению – 109 337 тыс. руб. Остаток задолженности – 822 341 тыс. руб.	Займ выданный	не оказывает влияние
ООО "РЕЗИДЕНЦИЯ РОЩИНО +"	Начислено – 21 812 тыс. руб. Перечислено контрагенту – 21 812 тыс. руб. Задолженности нет.	Агентское вознаграждение	не оказывает влияние
Рыков Георгий Квентинович	начислено процентов по займу – 2 356 тыс. руб., поступления займов за 9 месяцев 2025 г. не было Остаток задолженности – 60 145 тыс. руб.	Займ полученный	является учредителем
ООО «Гарант Инвест»	Выполнено СМР – 709 301 тыс. руб. Перечислено генподрядчику – 637 882 тыс. руб. Остаток задолженности в виде аванса выданного 1 077 676 тыс. руб., задолженность на гарантийные удержания – 54 087 тыс. руб.	Договор генподряда	не оказывает влияние

Сделки с лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, осуществлялись в рамках трудовых взаимоотношений.

Информация об оплате труда генерального директора отражена в разделе «Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации» настоящих Пояснений.

Иных операций со связанными сторонами не было.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- Безусловное покрытие прямых затрат.
- Соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг.

7. Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации, тыс. руб.

Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):

	Основной управленческий персонал (ОУП)- лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества
Оплата труда за отчетный период	6 060
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	-

Премии	-
Страховые взносы	951

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчётной даты), в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; иные долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год и должны быть раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7/98, не происходили.

9. Неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности

Экономическая ситуация в России, связанная с продолжением ведения специальной военной операции на Украине, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, и меры, принимаемые в РФ, в ответ на внешнее санкционное давление не может не иметь последствий и не оказывать влияния на финансовые показатели хозяйственной деятельности организации. Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к долгосрочному прогнозированию.

Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости (выпускаемую продукцию, оказываемые услуги). Оцениваем влияние указанных выше событий как ниже среднего.

Финансовым результатом деятельности Общества за 9 месяцев 2025 года является убыток в размере 34 814 тыс. рублей. Показатель чистых активов имеет отрицательное значение, которое сохраняется последовательно на протяжении трех лет. Общество указывает, что полученные в течение отчетного года и предыдущих периодов убытки обусловлены спецификой деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания

строительства объектов и передачи объектов участникам долевого строительства. Организация не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

10. Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности (в отдельном виде деятельности)

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 30.09.2025 отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть, согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

11. Участие в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

12. Информация о государственной помощи

Государственная помощь в отчетном году не предоставлялась.

Дата 29 октября 2025 г.

Генеральный директор



А.Е. Гончаров