

Бухгалтерская отчетность  
за январь - март 2025 г.

|                                                                                                                                                     |          |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Организация: <u>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"</u>                                                                   | по ОКПО  | 03990256   |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                                                                           | ИНН      | 7723089807 |
| Организационно-правовая форма <u>Непубличные акционерные общества</u>                                                                               | по ОКОПФ | 12267      |
| Форма собственности <u>Частная собственность</u>                                                                                                    | по ОКФС  | 16         |
| Адрес в пределах места нахождения<br><u>108836, Город Москва, вн.тер. г. Городской Округ Троицк, ул Чароитовая, дом 1, корпус 2, помещение 127Н</u> |          |            |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит  
ООО "АУДИТ ГРУП"

|                                                                        |      |               |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации      | ИНН  | 7726291521    |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации | ОГРН | 1027700560623 |

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс  
на 31 марта 2025 г.

|                                                                                                                         |                                   |          |    |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|----|------|
| Организация: <u>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"</u><br>Единица измерения <u>тыс. руб.</u> | Форма по ОКУД                     | Коды     |    |      |
|                                                                                                                         | Отчетная дата (число, месяц, год) | 31       | 03 | 2025 |
|                                                                                                                         | по ОКПО                           | 03990256 |    |      |
|                                                                                                                         | по ОКЕИ                           | 384      |    |      |
|                                                                                                                         |                                   |          |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                      | Код  | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------|----------------------------------------------|------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                 |      |                     |                       |                       |
|           | <b>I. Внеоборотные активы</b>                |      |                     |                       |                       |
|           | Гудвил                                       | 1105 | -                   | -                     | -                     |
|           | Нематериальные активы                        | 1110 | 57 652              | 30 312                | -                     |
|           | в том числе:                                 |      |                     |                       |                       |
|           | Нематериальные активы в организации          |      | 3 230               | 3 748                 | -                     |
|           | Приобретение нематериальных активов          |      | 54 422              | 26 565                | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы              | 1130 | -                   | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                | 1140 | -                   | -                     | -                     |
|           | Основные средства                            | 1150 | 53 357              | 52 980                | 46 281                |
|           | в том числе:                                 |      |                     |                       |                       |
|           | Основные средства, пригодные к использованию |      | 16 895              | 16 518                | 14 836                |
|           | Права пользования активами                   |      | -                   | -                     | 31 445                |
|           | Строительство объектов основных средств      |      | 36 462              | 36 462                | -                     |
|           | Инвестиционная недвижимость                  | 1160 | -                   | -                     | -                     |
|           | в том числе:                                 |      |                     |                       |                       |
|           | Инвестиционная недвижимость                  |      | -                   | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения                          | 1170 | 5 301 682           | 5 301 682             | 5 259 791             |
|           | в том числе:                                 |      |                     |                       |                       |
|           | Предоставленные займы                        |      | 5 301 682           | 5 301 682             | 5 259 791             |
|           | Отложенные налоговые активы                  | 1180 | 513 211             | 409 175               | 20 566                |
|           | Прочие внеоборотные активы                   | 1190 | -                   | -                     | -                     |



|  |                                                            |      |            |            |           |
|--|------------------------------------------------------------|------|------------|------------|-----------|
|  | Итого по разделу I                                         | 1100 | 5 925 901  | 5 794 149  | 5 326 638 |
|  | <b>II. Оборотные активы</b>                                |      |            |            |           |
|  | Запасы                                                     | 1210 | 14 210 189 | 13 033 928 | 3 204 556 |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |           |
|  | Незавершенное строительство                                |      | 11 801 765 | 11 078 940 | 2 090 805 |
|  | Затраты заказчика-застройщика                              |      | 1 991 057  | 1 596 114  | 951 784   |
|  | НДС по незавершенному строительству                        |      | 417 366    | 358 874    | 161 967   |
|  | Долгосрочные активы к продаже                              | 1215 | -          | -          | -         |
|  | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220 | 94 767     | 81 425     | 45 968    |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |           |
|  | НДС по приобретенным ОС                                    |      | 927        | 927        | -         |
|  | НДС по приобретенным НМА                                   |      | 5 438      | 5 437      | -         |
|  | НДС по затратам заказчика-застройщика                      |      | 88 403     | 75 061     | 45 868    |
|  | НДС, начисленный по отгрузке                               | 1220 | -          | -          | -         |
|  | Дебиторская задолженность                                  | 1230 | 2 898 909  | 2 523 226  | 1 105 892 |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |           |
|  | Расчеты с покупателями и заказчиками                       |      | 7 367      | 7 561      | 6 882     |
|  | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                      |      | 854 368    | 868 430    | 536 716   |
|  | Расчеты по налогам и сборам                                |      | 5 542      | 6 477      | 1 512     |
|  | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                 |      | 2 031 615  | 1 640 731  | 560 782   |
|  | Расходы будущих периодов                                   |      | 17         | 27         | -         |
|  | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | -          | -          | 68 200    |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |           |
|  | Предоставленные займы                                      |      | -          | -          | 68 200    |
|  | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250 | 13 012     | 332        | 411       |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |           |
|  | Касса                                                      |      | 105        | -          | -         |
|  | Расчетные счета                                            |      | 12 907     | 332        | 411       |
|  | Прочие оборотные активы                                    | 1260 | -          | -          | 29        |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |           |
|  | Расходы будущих периодов                                   |      | -          | -          | 29        |
|  | Итого по разделу II                                        | 1200 | 17 216 877 | 15 638 911 | 4 425 056 |
|  | <b>БАЛАНС</b>                                              | 1600 | 23 142 778 | 21 433 061 | 9 751 694 |



| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | На 31 марта<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                                       |      |                        |                          |                          |
|           | <b>III. Капитал</b>                                                                 |      |                        |                          |                          |
|           | Уставный капитал                                                                    | 1310 | 53                     | 53                       | 53                       |
|           | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | -                      | -                        | -                        |
|           | Накопленная дооценка внеоборотных активов                                           | 1340 | 331                    | 331                      | 331                      |
|           | в том числе:<br>Переоценка основных средств                                         |      | 331                    | 331                      | 331                      |
|           | Добавочный капитал (без накопленной дооценки)                                       | 1350 | -                      | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                                   | 1360 | 60                     | 60                       | 60                       |
|           | в том числе:<br>Резервы, образованные в соответствии с законодательством            |      | 60                     | 60                       | 60                       |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                                        | 1370 | 288 718                | 292 972                  | 311 232                  |
|           | Итого по разделу III                                                                | 1300 | 289 162                | 293 416                  | 311 676                  |
|           | <b>IV. Долгосрочные обязательства</b>                                               |      |                        |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1410 | 15 777 560             | 14 344 445               | 8 872 523                |
|           | в том числе:<br>Долгосрочные кредиты                                                |      | 11 239 810             | 10 524 070               | 7 088 364                |
|           | Долгосрочные займы                                                                  |      | 1 046 357              | 900 664                  | 855 953                  |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам свыше 12 месяцев                                  |      | 3 249 860              | 2 617 741                | 749 685                  |
|           | Проценты по долгосрочным займам свыше 12 месяцев                                    |      | 241 534                | 301 970                  | 178 521                  |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                                  | 1420 | 487 572                | 384 937                  | 6 779                    |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1430 | -                      | -                        | -                        |
|           | Прочие долгосрочные обязательства                                                   | 1450 | 5 381 613              | 5 380 111                | 31 353                   |
|           | Итого по разделу IV                                                                 | 1400 | 21 646 745             | 20 109 493               | 8 910 656                |
|           | <b>V. Краткосрочные обязательства</b>                                               |      |                        |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1510 | -                      | 30 031                   | -                        |
|           | в том числе:<br>Краткосрочные займы                                                 |      | -                      | 22 608                   | -                        |
|           | Проценты по краткосрочным займам                                                    |      | -                      | 7 423                    | -                        |
|           | Кредиторская задолженность                                                          | 1520 | 1 195 912              | 997 136                  | 529 244                  |
|           | в том числе:<br>Расчеты с поставщиками и подрядчиками                               |      | 295 000                | 265 940                  | 372 298                  |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                                |      | -                      | -                        | 762                      |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                                         |      | 2 414                  | 419                      | 3 250                    |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                                    |      | 7 096                  | 2 917                    | 63                       |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда                                                |      | 15 724                 | -                        | -                        |
|           | Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов                           |      | 177                    | 177                      | 263                      |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                          |      | 875 501                | 727 682                  | 152 607                  |
|           | Обязательство по аренде                                                             | 1520 | -                      | -                        | -                        |
|           | Доходы будущих периодов                                                             | 1530 | -                      | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1540 | 10 959                 | 2 985                    | 118                      |
|           | в том числе:<br>Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам               |      | 9 322                  | 2 555                    | 93                       |
|           | Оценочные обязательства по стаховым взносам                                         |      | 1 637                  | 430                      | 24                       |
|           | Прочие краткосрочные обязательства                                                  | 1550 |                        |                          |                          |



|  |                    |      |            |            |           |
|--|--------------------|------|------------|------------|-----------|
|  | Итого по разделу V | 1500 | 1 206 871  | 1 030 152  | 529 361   |
|  | <b>БАЛАНС</b>      | 1700 | 23 142 778 | 21 433 061 | 9 751 694 |

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Тоноян Армен Славикович  
(расшифровка подписи)

24 апреля 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
**за январь - март 2025 г.**

|                                                       |          |    |      |
|-------------------------------------------------------|----------|----|------|
| Форма по ОКУД<br>Отчетная дата<br>(число, месяц, год) | Коды     |    |      |
|                                                       | 0710002  |    |      |
|                                                       | 31       | 03 | 2025 |
|                                                       | 03990256 |    |      |
| по ОКПО                                               | 03990256 |    |      |
| по ОКЕИ                                               | 384      |    |      |

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация: ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"  
Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                           | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                                                                                           | 2110 | 7                           | 859                         |
|           | в том числе:                                                                                                      |      |                             |                             |
|           | Вознаграждение агента                                                                                             |      | 7                           | 21                          |
|           | Аренда нежилых помещений                                                                                          |      | -                           | 838                         |
|           | Себестоимость продаж                                                                                              | 2120 | -                           | (1 001)                     |
|           | в том числе:                                                                                                      |      |                             |                             |
|           | Аренда нежилых помещений                                                                                          |      | -                           | (1 001)                     |
|           | Валовая прибыль (убыток)                                                                                          | 2100 | 7                           | (142)                       |
|           | Коммерческие расходы                                                                                              | 2210 | -                           | -                           |
|           | Управленческие расходы                                                                                            | 2220 | -                           | (16 964)                    |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                                                                                        | 2200 | 7                           | (17 106)                    |
|           | Доходы от участия в других организациях                                                                           | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                                                                                              | 2320 | 271 164                     | 211 955                     |
|           | Проценты к уплате                                                                                                 | 2330 | (276 782)                   | (134 605)                   |
|           | Прочие доходы                                                                                                     | 2340 | 101                         | 916                         |
|           | в том числе:                                                                                                      |      |                             |                             |
|           | Ликвидация основных средств                                                                                       |      | -                           | 117                         |
|           | Прочие внереализационные доходы                                                                                   |      | 101                         | 798                         |
|           | Прочие расходы                                                                                                    | 2350 | (146)                       | (1 028)                     |
|           | в том числе:                                                                                                      |      |                             |                             |
|           | Ликвидация основных средств                                                                                       |      | -                           | (150)                       |
|           | Прочие внереализационные расходы                                                                                  |      | (146)                       | (878)                       |
|           | Прибыль (убыток) от продолжающейся<br>деятельности до налогообложения                                             | 2300 | (5 656)                     | 60 132                      |
|           | Налог на прибыль организаций                                                                                      | 2410 | 1 402                       | (12 020)                    |
|           | в том числе:                                                                                                      |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль организаций                                                                              | 2411 | -                           | -                           |
|           | отложенный налог на прибыль организаций                                                                           | 2412 | 1 402                       | (12 026)                    |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за<br>вычетом относящегося к ней налога на прибыль<br>организаций) | 2420 | -                           | -                           |
|           | Прочее                                                                                                            | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                                                           | 2400 | (4 254)                     | 48 112                      |



| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                            | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)                                                                 | 2510 | -                           | -                           |
|           | Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)                                                                                 | 2520 | -                           | -                           |
|           | Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) | 2530 | -                           | -                           |
|           | Совокупный финансовый результат                                                                                                                    | 2500 | (4 254)                     | 48 112                      |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                       | 2900 |                             |                             |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                  | 2910 |                             |                             |

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Тоноян Армен Славикович  
(расшифровка подписи)

24 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала  
за январь - март 2025 г.

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

| Коды             |    |      |
|------------------|----|------|
| 0710004          |    |      |
| 31               | 03 | 2025 |
| по ОКПО 03990256 |    |      |
| по ОКЕИ 384      |    |      |

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация: ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"  
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО  
по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя                                 | Код  | Уставный капитал | Собственные<br>акции,<br>принадлежащие<br>обществу,<br>задолженность<br>акционеров по<br>оплате акций | Накопленная<br>дооценка<br>внеоборотных<br>активов | Добавочный<br>капитал (без<br>накопленной<br>дооценки) | Резервный<br>капитал | Нераспределенна<br>я прибыль<br>(непокрытый<br>убыток) | Итого   |
|-----------|---------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|---------|
|           | На 31 декабря 2023 г.                                   | 3100 | 53               | -                                                                                                     | 331                                                | -                                                      | 60                   | 311 232                                                | 377 676 |
|           | Корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики | 3110 | -                | -                                                                                                     | -                                                  | -                                                      | -                    | -                                                      | -       |
|           | исправлением ошибок                                     | 3120 | -                | -                                                                                                     | -                                                  | -                                                      | -                    | -                                                      | -       |
|           | На 31 декабря 2023 г.<br>после корректировки            | 3130 | 53               | -                                                                                                     | 331                                                | -                                                      | 60                   | 311 232                                                | 377 676 |



| Пояснения | Наименование показателя                                                              | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------|
|           | <b>За январь - март 2024 г.</b>                                                      |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |         |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3211 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | 48 112                                       | 48 112  |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                                      | 3212 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | Дивиденды                                                                            | 3227 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3230 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | Реорганизация юридического лица                                                      | 3216 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | Иные изменения - всего                                                               | 3240 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | <b>На 31 марта 2024 г.</b>                                                           | 3250 | 53               | -                                                                                   | 331                                       | -                                             | 60                | 359 344                                      | 359 788 |
|           | <b>На 31 декабря 2024 г.</b>                                                         | 3200 | 53               | -                                                                                   | 331                                       | -                                             | 60                | 292 972                                      | 293 416 |
|           | Корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики                              | 3210 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | исправлением ошибок                                                                  | 3220 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | <b>На 31 декабря 2024 г.<br/>после корректировки</b>                                 | 3230 | 53               | -                                                                                   | 331                                       | -                                             | 60                | 292 972                                      | 293 416 |



| Пояснения | Наименование показателя                                                              | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------|
|           | <b>За январь - март 2025 г.</b>                                                      |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |         |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3311 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (4 254)                                      | (4 254) |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                                      | 3312 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | Дивиденды                                                                            | 3327 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3330 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | Реорганизация юридического лица                                                      | 3316 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | Иные изменения - всего                                                               | 3340 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -       |
|           | <b>На 31 марта 2025 г.</b>                                                           | 3300 | 53               | -                                                                                   | 331                                       | -                                             | 60                | 288 718                                      | 289 162 |

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Тоноян Армен Славикович  
(расшифровка подписи)

24 апреля 2025 г.



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

|                                                       |          |    |      |
|-------------------------------------------------------|----------|----|------|
| Форма по ОКУД<br>Отчетная дата<br>(число, месяц, год) | Коды     |    |      |
|                                                       | 0710005  |    |      |
|                                                       | 31       | 03 | 2025 |
|                                                       | 03990256 |    |      |
| по ОКПО                                               | 03990256 |    |      |
| по ОКЕИ                                               | 384      |    |      |

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация: ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"  
Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                          |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                 | 4110 | 3 063                       | 432                         |
|           | в том числе:                                                                        |      |                             |                             |
|           | от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг                     | 4111 | 202                         | -                           |
|           | арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                 | 4112 | -                           | -                           |
|           | от перепродажи финансовых вложений                                                  | 4113 | -                           | -                           |
|           | процентов по дебиторской задолженности покупателей                                  | 4114 | -                           | -                           |
|           | прочие поступления                                                                  | 4119 | 2 861                       | 432                         |
|           | Платежи - всего                                                                     | 4120 | (751 589)                   | (228 373)                   |
|           | в том числе:                                                                        |      |                             |                             |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (587 867)                   | (220 205)                   |
|           | в связи с оплатой труда работников                                                  | 4122 | (125 138)                   | (3 528)                     |
|           | процентов по долговым обязательствам                                                | 4123 | (37 145)                    | -                           |
|           | налога на прибыль организаций                                                       | 4124 | -                           | -                           |
|           | прочие платежи                                                                      | 4129 | (1 439)                     | (4 640)                     |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>                                  | 4100 | (748 526)                   | (227 941)                   |



| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                   | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                         |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                                                                       | 4210 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                             |                             |
|           | от продажи внеоборотных активов (кроме<br>финансовых вложений)                                                                            | 4211 | -                           | -                           |
|           | от продажи акций других организаций (долей<br>участия)                                                                                    | 4212 | -                           | -                           |
|           | от возврата предоставленных займов, от продажи<br>долговых ценных бумаг (прав требования денежных<br>средств к другим лицам)              | 4213 | -                           | -                           |
|           | дивидендов, процентов по долговым финансовым<br>вложениям и аналогичных поступлений от долевого<br>участия в других организациях          | 4214 | -                           | -                           |
|           | прочие поступления                                                                                                                        | 4219 | -                           | -                           |
|           | Платежи - всего                                                                                                                           | 4220 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                             |                             |
|           | в связи с приобретением, созданием,<br>модернизацией, реконструкцией и подготовкой к<br>использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                           | -                           |
|           | в связи с приобретением акций других организаций<br>(долей участия)                                                                       | 4222 | -                           | -                           |
|           | в связи с приобретением долговых ценных бумаг<br>(прав требования денежных средств к другим<br>лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | -                           | -                           |
|           | процентов по долговым обязательствам,<br>включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                    | 4224 | -                           | -                           |
|           | прочие платежи                                                                                                                            | 4229 | -                           | -                           |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных<br/>операций</b>                                                                             | 4200 | -                           | -                           |
|           | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                                             |      |                             |                             |
|           | Поступления - всего                                                                                                                       | 4310 | 1 189 930                   | 227 584                     |
|           | в том числе:                                                                                                                              |      |                             |                             |
|           | получение кредитов и займов                                                                                                               | 4311 | 1 189 930                   | 227 584                     |
|           | денежных вкладов собственников (участников)                                                                                               | 4312 | -                           | -                           |
|           | от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                                                | 4313 | -                           | -                           |
|           | от выпуска облигаций, векселей и других долговых<br>ценных бумаг                                                                          | 4314 | -                           | -                           |
|           | прочие поступления                                                                                                                        | 4319 | -                           | -                           |



| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                         | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Платежи - всего                                                                                                                                 | 4320 | (428 829)                   | (40)                        |
|           | в том числе:<br>собственникам (участникам) в связи с выкупом у них<br>акций (долей участия) организации или их выходом<br>из состава участников | 4321 | -                           | -                           |
|           | на уплату дивидендов и иных платежей по<br>распределению прибыли в пользу собственников<br>(участников)                                         | 4322 | -                           | -                           |
|           | в связи с погашением (выкупом) векселей и других<br>долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                                            | 4323 | (428 829)                   | -                           |
|           | прочие платежи                                                                                                                                  | 4329 | -                           | (40)                        |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от финансовых<br/>операций</b>                                                                                       | 4300 | 761 101                     | 227 544                     |
|           | <b>Сальдо денежных потоков за период</b>                                                                                                        | 4400 | 12 575                      | (397)                       |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных<br/>эквивалентов на начало периода</b>                                                                   | 4450 | 332                         | 411                         |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных<br/>эквивалентов на конец периода</b>                                                                    | 4500 | 12 907                      | 14                          |
|           | Величина влияния изменения курса иностранной<br>валюты по отношению к рублю                                                                     | 4490 | -                           | -                           |

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Тоноян Армен Славикович  
(расшифровка подписи)

24 апреля 2025 г.



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

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация: ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"  
Единица измерения тыс. руб.

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

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710003  |    |      |
| 31       | 03 | 2025 |
| 03990256 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                           | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|---------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Остаток средств на начало периода                 | 6100 | -                           | -                           |
|           | <b>Поступило средств</b>                          |      |                             |                             |
|           | Вступительные взносы                              | 6210 | -                           | -                           |
|           | Членские взносы                                   | 6215 | -                           | -                           |
|           | Целевые взносы                                    | 6220 | -                           | -                           |
|           | Добровольные имущественные взносы и пожертвования | 6230 | -                           | -                           |
|           | Прибыль от приносящей доход деятельности          | 6240 | -                           | -                           |
|           | Прочие                                            | 6250 | -                           | -                           |
|           | Поступило средств - всего                         | 6200 | -                           | -                           |
|           | <b>Использовано (израсходовано) средств</b>       |      |                             |                             |
|           | Расходы на целевые мероприятия                    | 6310 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                      |      |                             |                             |
|           | социальная и благотворительная помощь             | 6311 | -                           | -                           |
|           | проведение конференций, совещаний, семинаров      | 6312 | -                           | -                           |
|           | прочие                                            | 6313 | -                           | -                           |



| Пояснения | Наименование показателя                                                                   | Код  | За январь - март<br>2025 г. | За январь - март<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Расходы на содержание аппарата управления                                                 | 6320 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                              |      |                             |                             |
|           | расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)                                   | 6321 | -                           | -                           |
|           | выплаты, не связанные с оплатой труда                                                     | 6322 | -                           | -                           |
|           | расходы на служебные командировки и деловые поездки                                       | 6323 | -                           | -                           |
|           | содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта) | 6324 | -                           | -                           |
|           | ремонт основных средств и иного имущества                                                 | 6325 | -                           | -                           |
|           | прочие                                                                                    | 6326 | -                           | -                           |
|           | Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества                                | 6330 | -                           | -                           |
|           | Прочие                                                                                    | 6350 | -                           | -                           |
|           | Использовано (израсходовано) средств - всего                                              | 6300 | -                           | -                           |
|           | Остаток средств на конец периода                                                          | 6400 | -                           | -                           |

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Тоноян Армен Славикович  
(расшифровка подписи)

24 апреля 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

| Наименование показателя             | Период                   | На начало года                                 |                                             | поступило | списано                                        |                                             | Изменения за период |             |                                                |                            |                                                |                                             | На конец периода                               |                                             |       |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|
|                                     |                          | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |           | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение | амортизация         | обесценение | переоценка                                     |                            | переклассифицировано                           |                                             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |       |
|                                     |                          |                                                |                                             |           |                                                |                                             |                     |             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленная<br>амортизация | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |                                                |                                             |       |
| Нематериальные активы - всего       | За январь - март 2025 г. | 4 104                                          | (356)                                       | -         | -                                              | -                                           | (518)               | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | 4 104                                       | (874) |
|                                     | За январь - март 2024 г. | -                                              | -                                           | -         | -                                              | -                                           | -                   | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           | -     |
| в том числе:<br>Базы данных         | За январь - март 2025 г. | 4 104                                          | (356)                                       | -         | -                                              | -                                           | (518)               | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | 4 104                                       | (874) |
|                                     | За январь - март 2024 г. | -                                              | -                                           | -         | -                                              | -                                           | -                   | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           | -     |
| из них исключительные права         | За январь - март 2025 г. | -                                              | -                                           | -         | -                                              | -                                           | -                   | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           | -     |
|                                     | За январь - март 2024 г. | -                                              | -                                           | -         | -                                              | -                                           | -                   | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           | -     |
| Приобретение нематериальных активов | За январь - март 2025 г. | 26 565                                         | -                                           | 27 857    | -                                              | -                                           | -                   | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | 54 422                                      | -     |
|                                     | За январь - март 2024 г. | -                                              | -                                           | -         | -                                              | -                                           | -                   | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           | -     |
| из них исключительные права         | За январь - март 2025 г. | -                                              | -                                           | -         | -                                              | -                                           | -                   | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           | -     |
|                                     | За январь - март 2024 г. | -                                              | -                                           | -         | -                                              | -                                           | -                   | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           | -     |

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

| Наименование показателя                                  | Период                   | На начало года                                 |                                             | Изменения за период |                                                |                                             |             |             |                                                |                            |                                                | На конец периода                            |                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                          |                          | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение | поступило           | списано                                        |                                             | амортизация | обесценение | переоценка                                     |                            | переклассифицировано                           |                                             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |
|                                                          |                          |                                                |                                             |                     | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |             |             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленная<br>амортизация | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |                                                |                                             |
| Нематериальные активы,<br>созданные организацией - всего | За январь - март 2025 г. | -                                              | -                                           | -                   | -                                              | -                                           | -           | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |
|                                                          | За январь - март 2024 г. | -                                              | -                                           | -                   | -                                              | -                                           | -           | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

| Наименование показателя                        | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые нематериальные активы - всего   | 4 104               | 4 104                 | -                     |
| в том числе:<br>Базы данных                    | 4 104               | 4 104                 | -                     |
| из них созданные организацией                  | -                   | -                     | -                     |
| Неамортизируемые нематериальные активы - всего | -                   | -                     | -                     |

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

| Наименование показателя                                                                    | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего                                       | -                   | -                     | -                     |
| Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего | -                   | -                     | -                     |



### 3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

| Наименование показателя                                             | Период                   | На начало года      |                         | Изменения за период |             |         |                                                   | На конец периода    |                         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------|---------|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
|                                                                     |                          | фактические затраты | накопленное обесценение | затраты             | обесценение | списано | принято к учету в качестве нематериальных активов | фактические затраты | накопленное обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего | За январь - март 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                                 | -                   | -                       |
|                                                                     | За январь - март 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                                 | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего     | За январь - март 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                                 | -                   | -                       |
|                                                                     | За январь - март 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                                 | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего    | За январь - март 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                                 | -                   | -                       |
|                                                                     | За январь - март 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                                 | -                   | -                       |

### 3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

| Наименование показателя                                                                                                              | Период                   | На начало года | Изменения за период |         | На конец периода        |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|---------|-------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                                                                      |                          |                | затраты             | списано | по фактическим затратам | по рыночной стоимости (при наличии) |
| Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего                                                       | За январь - март 2025 г. | -              | -                   | -       | -                       | -                                   |
|                                                                                                                                      | За январь - март 2024 г. | -              | -                   | -       | -                       | -                                   |
| Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего | За январь - март 2025 г. | -              | -                   | -       | -                       | -                                   |
|                                                                                                                                      | За январь - март 2024 г. | -              | -                   | -       | -                       | -                                   |



**4. Основные средства**  
**4.1. Наличие и движение основных средств**

| Наименование показателя                                                      | Период                         | На начало года                                 |                                             | Изменения за период |                                                |                                             |             |             |                                                |                            |                                                | На конец периода                            |                                                |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                              |                                | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение | поступило           | списано                                        |                                             | амортизация | обесценение | переоценка                                     |                            | переклассифицировано                           |                                             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |
|                                                                              |                                |                                                |                                             |                     | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |             |             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленная<br>амортизация | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |                                                |                                             |
| Основные средства (за<br>исключением инвестиционной<br>недвижимости) - всего | За январь -<br>март 2025<br>г. | 25 926                                         | (9 408)                                     | 660                 | -                                              | -                                           | (284)       | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 26 586                                         | (9 691)                                     |
|                                                                              | За январь -<br>март 2024<br>г. | 28 401                                         | (13 565)                                    | 2 739               | -                                              | -                                           | (145)       | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 31 140                                         | (13 710)                                    |
| в том числе:<br>Здания                                                       | За январь -<br>март 2025<br>г. | 14 438                                         | (2 944)                                     | -                   | -                                              | -                                           | (43)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 14 438                                         | (2 987)                                     |
|                                                                              | За январь -<br>март 2024<br>г. | 17 898                                         | (5 199)                                     | -                   | -                                              | -                                           | (72)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 17 898                                         | (5 271)                                     |
| Сооружения                                                                   | За январь -<br>март 2025<br>г. | 7 004                                          | (4 980)                                     | -                   | -                                              | -                                           | (28)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 7 004                                          | (5 008)                                     |
|                                                                              | За январь -<br>март 2024<br>г. | 7 428                                          | (5 291)                                     | -                   | -                                              | -                                           | (28)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 7 428                                          | (5 319)                                     |
| Машины и оборудование<br>(кроме офисного)                                    | За январь -<br>март 2025<br>г. | 3 299                                          | (1 225)                                     | -                   | -                                              | -                                           | (120)       | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 3 299                                          | (1 345)                                     |
|                                                                              | За январь -<br>март 2024<br>г. | 2 955                                          | (2 955)                                     | 2 250               | -                                              | -                                           | (37)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 5 205                                          | (2 992)                                     |
| Офисное оборудование                                                         | За январь -<br>март 2025<br>г. | 296                                            | (55)                                        | -                   | -                                              | -                                           | (24)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 296                                            | (79)                                        |
|                                                                              | За январь -<br>март 2024<br>г. | -                                              | -                                           | -                   | -                                              | -                                           | -           | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |
| Транспортные средства                                                        | За январь -<br>март 2025<br>г. | 120                                            | (120)                                       | -                   | -                                              | -                                           | -           | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 120                                            | (120)                                       |
|                                                                              | За январь -<br>март 2024<br>г. | 120                                            | (120)                                       | -                   | -                                              | -                                           | -           | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 120                                            | (120)                                       |
| Другие виды основных<br>средств                                              | За январь -<br>март 2025<br>г. | 769                                            | (84)                                        | 660                 | -                                              | -                                           | (68)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 1 429                                          | (152)                                       |
|                                                                              | За январь -<br>март 2024<br>г. | -                                              | -                                           | 489                 | -                                              | -                                           | (8)         | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 489                                            | (8)                                         |
| Инвестиционная недвижимость<br>- всего                                       | За январь -<br>март 2025<br>г. | -                                              | -                                           | -                   | -                                              | -                                           | -           | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |
|                                                                              | За январь -<br>март 2024<br>г. | -                                              | -                                           | -                   | -                                              | -                                           | -           | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |

**4.2. Наличие и движение прав пользования активами**

| Наименование показателя               | Период                         | На начало года                              |                                             | Изменения за период                                               |                                                        |                                             |             |             |                                             | На конец периода           |                                             |                                             |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                       |                                | фактическая<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение | поступило (с<br>учетом<br>пересмотра<br>фактической<br>стоимости) | списано (с учетом пересмотра<br>фактической стоимости) |                                             | амортизация | обесценение | переоценка                                  |                            | фактическая<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |
|                                       |                                |                                             |                                             |                                                                   | фактическая<br>(переоцененная)<br>стоимость            | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |             |             | фактическая<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленная<br>амортизация |                                             |                                             |
| Права пользования активами -<br>всего | За январь -<br>март 2025<br>г. | -                                           | -                                           | -                                                                 | -                                                      | -                                           | -           | -           | -                                           | -                          | -                                           | -                                           |
|                                       | За январь -<br>март 2024<br>г. | 52 408                                      | (20 963)                                    | 6 251                                                             | (52 408)                                               | 23 584                                      | (2 620)     | -           | -                                           | -                          | 6 251                                       | -                                           |
| в том числе:                          |                                |                                             |                                             |                                                                   |                                                        |                                             |             |             |                                             |                            |                                             |                                             |

Передан через Диадок 24.04.2025  
6d390f4e-7232-4591-8000-000000000000



|        |                          |        |          |       |          |        |         |   |   |   |       |
|--------|--------------------------|--------|----------|-------|----------|--------|---------|---|---|---|-------|
| Здания | За январь - март 2025 г. | -      | -        | -     | -        | -      | -       | - | - | - | -     |
|        | За январь - март 2024 г. | 52 408 | (20 963) | 6 251 | (52 408) | 23 584 | (2 620) | - | - | - | 6 251 |

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя                    | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего   | -                   | -                     | -                     |
| Неамортизируемые основные средства - всего | -                   | -                     | -                     |

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

| Наименование показателя                                                                                                                               | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего | -                   | -                     | -                     |
| Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего                                                                          | -                   | -                     | -                     |
| Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего                                      | -                   | -                     | -                     |

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

| Наименование показателя                                                     | Период                   | На начало года      |                         | Изменения за период |             |         |                                             | На конец периода    |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------|---------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
|                                                                             |                          | фактические затраты | накопленное обесценение | затраты             | обесценение | списано | принято к учету в качестве основных средств | фактические затраты | накопленное обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего               | За январь - март 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
|                                                                             | За январь - март 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на создание основных средств - всего                   | За январь - март 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
|                                                                             | За январь - март 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего | За январь - март 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |
|                                                                             | За январь - март 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                           | -                   | -                       |

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

| Наименование показателя                                                  | Период                   | На начало года      |                         | Изменения за период |             |         |                                                        | На конец периода    |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------|---------|--------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
|                                                                          |                          | фактические затраты | накопленное обесценение | затраты             | обесценение | списано | принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости | фактические затраты | накопленное обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего | За январь - март 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                                      | -                   | -                       |
|                                                                          | За январь - март 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -                                                      | -                   | -                       |



|                                                                                        |                          |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего                   | За январь - март 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                                                        | За январь - март 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего | За январь - март 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                                                        | За январь - март 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |



## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя                   | Период                   | На начало года           |                           | Изменения за период |                          |                           |                                                                      |                                                    |                      | На конец периода         |                           |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                           |                          | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | поступило           | списано                  |                           | проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение | переклассифицировано | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                                           |                          |                          |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |                                                                      |                                                    |                      |                          |                           |
| Долгосрочные финансовые вложения - всего  | За январь - март 2025 г. | 6 803 270                | -                         | -                   | -                        | -                         | 271 164                                                              | -                                                  | -                    | 7 074 434                | -                         |
|                                           | За январь - март 2024 г. | 5 839 838                | -                         | -                   | -                        | -                         | 211 955                                                              | -                                                  | -                    | 6 051 793                | -                         |
| в том числе:<br>Предоставленные займы     | За январь - март 2025 г. | 6 803 270                | -                         | -                   | -                        | -                         | 271 164                                                              | -                                                  | -                    | 7 074 434                | -                         |
|                                           | За январь - март 2024 г. | 5 839 838                | -                         | -                   | -                        | -                         | 211 955                                                              | -                                                  | -                    | 6 051 793                | -                         |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | За январь - март 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
|                                           | За январь - март 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         |
| Итого                                     | За январь - март 2025 г. | 6 803 270                | -                         | -                   | -                        | -                         | 271 164                                                              | -                                                  | -                    | 7 074 434                | -                         |
|                                           | За январь - март 2024 г. | 5 839 838                | -                         | -                   | -                        | -                         | 211 955                                                              | -                                                  | -                    | 6 051 793                | -                         |

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя                                                | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего                     | -                   | -                     | -                     |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего | -                   | -                     | -                     |
| Иное использование финансовых вложений                                 | -                   | -                     | -                     |



## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя                     | Период                   | На начало года            |                        | Изменения за период |                           |                        |                        |                           |                        | На конец периода          |                        |
|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                             |                          | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты             | списано                   |                        | резерв под обесценение | изменения видов запасов   |                        | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
|                                             |                          |                           |                        |                     | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |                        | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |                           |                        |
| Запасы - всего                              | За январь - март 2025 г. | 13 033 918                | -                      | 1 176 265           | (5)                       | -                      | -                      | X                         | X                      | 14 210 178                | -                      |
|                                             | За январь - март 2024 г. | 3 176 402                 | -                      | 592 418             | (798)                     | -                      | -                      | X                         | X                      | 3 768 022                 | -                      |
| в том числе:<br>Незавершенное строительство | За январь - март 2025 г. | 11 078 940                | -                      | 722 830             | (5)                       | -                      | -                      | -                         | -                      | 11 801 765                | -                      |
|                                             | За январь - март 2024 г. | 2 234 657                 | -                      | 392 513             | (798)                     | -                      | -                      | -                         | -                      | 2 626 371                 | -                      |
| Затраты заказчика-застройщика               | За январь - март 2025 г. | 1 596 104                 | -                      | 394 943             | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | 1 991 047                 | -                      |
|                                             | За январь - март 2024 г. | 779 779                   | -                      | 183 834             | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | 963 612                   | -                      |
| НДС по незавершенному строительству         | За январь - март 2025 г. | 358 874                   | -                      | 58 493              | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | 417 366                   | -                      |
|                                             | За январь - март 2024 г. | 161 967                   | -                      | 16 072              | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | 178 039                   | -                      |

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

| Наименование показателя               | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, находящиеся в пути, - всего   | -                   | -                     | -                     |
| Запасы, находящиеся в залоге, - всего | -                   | -                     | -                     |



## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя                              | Период                   | На начало года       |                               | Изменения за период<br>(за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде) |                                    |           |            |                        |                      | На конец периода     |                               |
|------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|------------|------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
|                                                      |                          | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | поступило                                                                                                                    |                                    | списано   |            |                        | переклассифицировано | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам |
|                                                      |                          |                      |                               | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)                                                               | проценты, штрафы и иные начисления | погашено  | на расходы | восстановление резерва |                      |                      |                               |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего       | За январь - март 2025 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
|                                                      | За январь - март 2024 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| в том числе:                                         | За январь - март 2025 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
|                                                      | За январь - март 2024 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего      | За январь - март 2025 г. | 2 523 226            | -                             | 1 120 339                                                                                                                    | -                                  | (744 656) | -          | -                      | -                    | 2 898 909            | -                             |
|                                                      | За январь - март 2024 г. | 1 105 892            | -                             | 1 003 590                                                                                                                    | -                                  | (722 131) | -          | -                      | -                    | 1 387 351            | -                             |
| в том числе:<br>Расчеты с покупателями и заказчиками | За январь - март 2025 г. | 7 561                | -                             | 50                                                                                                                           | -                                  | (244)     | -          | -                      | -                    | 7 367                | -                             |
|                                                      | За январь - март 2024 г. | 6 882                | -                             | 1 031                                                                                                                        | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | 7 912                | -                             |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                | За январь - март 2025 г. | 868 430              | -                             | 249 954                                                                                                                      | -                                  | (264 016) | -          | -                      | -                    | 854 368              | -                             |
|                                                      | За январь - март 2024 г. | 536 716              | -                             | 186 894                                                                                                                      | -                                  | (87 784)  | -          | -                      | -                    | 635 826              | -                             |
| Расчеты по налогам и сборам                          | За январь - март 2025 г. | 6 477                | -                             | 154 495                                                                                                                      | -                                  | (155 430) | -          | -                      | -                    | 5 542                | -                             |
|                                                      | За январь - март 2024 г. | 1 512                | -                             | 31 010                                                                                                                       | -                                  | (31 071)  | -          | -                      | -                    | 1 450                | -                             |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами           | За январь - март 2025 г. | 1 640 731            | -                             | 715 840                                                                                                                      | -                                  | (324 957) | -          | -                      | -                    | 2 031 615            | -                             |
|                                                      | За январь - март 2024 г. | 560 782              | -                             | 784 656                                                                                                                      | -                                  | (603 276) | -          | -                      | -                    | 742 162              | -                             |



|                          |                          |           |   |           |   |           |   |   |   |           |   |
|--------------------------|--------------------------|-----------|---|-----------|---|-----------|---|---|---|-----------|---|
| Расходы будущих периодов | За январь - март 2025 г. | 27        | - | -         | - | (9)       | - | - | - | 17        | - |
|                          | За январь - март 2024 г. | -         | - | -         | - | -         | - | - | - | -         | - |
| Итого                    | За январь - март 2025 г. | 2 523 226 | - | 1 120 339 | - | (744 656) | - | - | X | 2 898 909 | - |
|                          | За январь - март 2024 г. | 1 105 892 | - | 1 003 590 | - | (722 131) | - | - | X | 1 387 351 | - |

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | На 31 марта 2025 г.  |                      | На 31 декабря 2024 г. |                      | На 31 декабря 2023 г. |                      |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                         | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора  | балансовая стоимость | по условиям договора  | балансовая стоимость |
| Всего                   | -                    | -                    | -                     | -                    | -                     | -                    |



## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя                                  | Период                         | На начало года | Изменения за период<br>(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) |                                          |             |           |                          | На конец<br>периода |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|-----------|--------------------------|---------------------|
|                                                          |                                |                | поступило                                                                                          |                                          | списано     |           | переклассифици<br>ровано |                     |
|                                                          |                                |                | в результате<br>фактов<br>хозяйственной<br>жизни (по<br>условиям<br>договора)                      | проценты,<br>штрафы и иные<br>начисления | погашено    | на доходы |                          |                     |
| Долгосрочные обязательства -<br>всего                    | За январь -<br>март 2025<br>г. | 19 724 556     | 1 191 432                                                                                          | 678 920                                  | (435 735)   | -         | -                        | 21 159 173          |
|                                                          | За январь -<br>март 2024<br>г. | 8 872 523      | 227 584                                                                                            | 404 395                                  | -           | -         | -                        | 9 504 502           |
| в том числе:<br>Долгосрочные кредиты                     | За январь -<br>март 2025<br>г. | 13 141 810     | 715 740                                                                                            | 632 119                                  | -           | -         | -                        | 14 489 670          |
|                                                          | За январь -<br>март 2024<br>г. | 7 838 049      | 218 784                                                                                            | 375 005                                  | -           | -         | -                        | 8 431 838           |
| Долгосрочные займы                                       | За январь -<br>март 2025<br>г. | 1 202 634      | 474 190                                                                                            | 46 801                                   | (435 735)   | -         | -                        | 1 287 891           |
|                                                          | За январь -<br>март 2024<br>г. | 1 034 474      | 8 800                                                                                              | 29 390                                   | -           | -         | -                        | 1 072 664           |
| Рассрочка по смене ВРИ                                   | За январь -<br>март 2025<br>г. | 5 380 111      | 1 502                                                                                              | -                                        | -           | -         | -                        | 5 381 613           |
|                                                          | За январь -<br>март 2024<br>г. | -              | -                                                                                                  | -                                        | -           | -         | -                        | -                   |
| Краткосрочные обязательства -<br>всего                   | За январь -<br>март 2025<br>г. | 997 135        | 1 288 335                                                                                          | -                                        | (1 089 559) | -         | -                        | 1 195 912           |
|                                                          | За январь -<br>март 2024<br>г. | 528 481        | 373 207                                                                                            | -                                        | (175 554)   | -         | -                        | 726 134             |
| в том числе:<br>Расчеты с поставщиками и<br>подрядчиками | За январь -<br>март 2025<br>г. | 265 940        | 388 044                                                                                            | -                                        | (358 985)   | -         | -                        | 295 000             |
|                                                          | За январь -<br>март 2024<br>г. | 372 298        | 186 949                                                                                            | -                                        | (112 587)   | -         | -                        | 446 660             |



|                                                           |                          |            |           |         |             |   |   |            |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------|---------|-------------|---|---|------------|
| Расчеты по налогам и сборам                               | За январь - март 2025 г. | 419        | 154 495   | -       | (152 500)   | - | - | 2 414      |
|                                                           | За январь - март 2024 г. | 3 250      | 29 306    | -       | (29 270)    | - | - | 3 285      |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению          | За январь - март 2025 г. | 2 917      | 21 398    | -       | (17 219)    | - | - | 7 096      |
|                                                           | За январь - март 2024 г. | 63         | 772       | -       | (404)       | - | - | 431        |
| Расчеты с персоналом по оплате труда                      | За январь - март 2025 г. | -          | 126 241   | -       | (110 517)   | - | - | 15 724     |
|                                                           | За январь - март 2024 г. | -          | -         | -       | -           | - | - | -          |
| Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов | За январь - март 2025 г. | 177        | -         | -       | -           | - | - | 177        |
|                                                           | За январь - март 2024 г. | 263        | -         | -       | -           | - | - | 263        |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                | За январь - март 2025 г. | 727 682    | 598 157   | -       | (450 338)   | - | - | 875 501    |
|                                                           | За январь - март 2024 г. | 152 607    | 156 180   | -       | (33 293)    | - | - | 275 495    |
| Итого                                                     | За январь - март 2025 г. | 20 721 691 | 2 479 767 | 678 920 | (1 525 294) | - | X | 22 355 085 |
|                                                           | За январь - март 2024 г. | 9 401 004  | 600 791   | 404 395 | (112 587)   | - | X | 10 230 636 |

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                   | -                   | -                     | -                     |

8.3. Оценочные обязательства

| Наименование показателя         | Период                   | На начало года | Изменения за период |          |                      | На конец периода |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|----------|----------------------|------------------|
|                                 |                          |                | признано            | списано  |                      |                  |
|                                 |                          |                |                     | погашено | как избыточная сумма |                  |
| Оценочные обязательства - всего | За январь - март 2025 г. | 2 985          | 9 520               | (1 546)  | -                    | 10 959           |
|                                 | За январь - март 2024 г. | 118            | 646                 | (117)    | -                    | 646              |



|              |                          |       |       |         |   |        |
|--------------|--------------------------|-------|-------|---------|---|--------|
| в том числе: | За январь - март 2025 г. | 2 985 | 9 520 | (1 546) | - | 10 959 |
|              | За январь - март 2024 г. | 118   | 646   | (117)   | - | 646    |



9. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя                                                            | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего                                                                 | 3 161 076           | 2 840 505             | 1 001 807             |
| в том числе:<br>Средства дольщиков на счетах<br>эскроу (обязательства<br>выданные) | 3 161 076           | 2 840 505             | 1 001 807             |
| Выданные - всего                                                                   | 23 227 812          | 23 227 812            | 13 066 362            |
| в том числе:<br>Залоги                                                             | 4 984 626           | 4 984 626             | 2 652 111             |
| Поручительства                                                                     | 9 636 026           | 9 636 026             | -                     |
| Обеспечения                                                                        | 8 607 160           | 8 607 160             | 10 414 251            |



**10. Расходы по обычным видам деятельности**

| Наименование показателя                                                                             | За январь - март 2025 г. | За январь - март 2024 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Материальные затраты                                                                                | -                        | 1 775                    |
| Затраты на оплату труда                                                                             | -                        | 5 032                    |
| Отчисления на социальные нужды                                                                      | -                        | 863                      |
| Амортизация                                                                                         | -                        | 2 331                    |
| Прочие затраты                                                                                      | -                        | 6 963                    |
| Итого по элементам                                                                                  | -                        | 16 964                   |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):<br>незавершенного производства, готовой продукции | -                        | -                        |
| Итого расходы по обычным видам деятельности                                                         | -                        | 16 964                   |



## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

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

### 11.2. Бюджетные кредиты

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



# **ПОЯСНЕНИЯ**

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

### **на 1 кв. 2025 г.**

## **АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Заречье"**

#### **1. Общие сведения. Основные виды экономической деятельности.**

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Заречье" юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 108836, Город Москва, вн.тер. г. Городской Округ Троицк, ул Чароитовая, дом 1, корпус 2, помещение 127Н

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

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 1 квартала 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Уставный капитал Общества составляет 53 тыс. рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался.

Резервный капитал в отчетном периоде не формировался.

Ведение бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности осуществляет главный бухгалтер.

Общество подлежит обязательному аудиту.

Аудиторская проверка годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год осуществлялась ООО "АУДИТ ГРУП", утвержденная Протоколом общего собрания акционеров №14-24 от 20.06.2024г. Вознаграждение Аудитора составляет 840 тыс. рублей.

По состоянию на 31.03.2025г. организация, которая будет проводить обязательный аудит не определена и не утверждена советом директоров.

#### **2. Организация бухгалтерского учета. Учетная политика.**

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.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы «1С: БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС), редакция 3.0» и «1С: БИТ: (БИТ,ФИНАНС) КОРП, редакция 3.0».

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.

#### **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.

**Проведение инвентаризации**

Инвентаризация проводится в соответствии с Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в год.

**Активы и обязательства в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

| Валюта     | Курс на 31 марта 2025г. | Курс на 31 марта 2024г. | Курс на 31 декабря 2024 | Курс на 31 декабря 2023 |
|------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Доллар США | 83,6813                 | 92,3660                 | 101,6797                | 89,6883                 |
| Евро       | 89,6553                 | 99,5299                 | 106,1028                | 99,1919                 |

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета учета прочих доходов и расходов и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Расчеты в иностранной валюте с применением счета 52 в 2024 г. отсутствовали.

**Основные положения Учетной политики**

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществляется в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора от 30 декабря 2024 года.

Учетная политика по бухгалтерскому учету АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Заречье" (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 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

## Нематериальные активы

В составе нематериальных активов признаются объекты, отвечающие следующим критериям:

- возможностью дать активу четкое и сжатое определение, идентифицирующее его в качестве уникального имущественного объекта;
- вещественным свидетельством существования актива (регистрационным договором, договором об отчуждении права, лицензионным договором и т.п.);
- возможностью актива существовать, использоваться и приносить доход вне связи с наличием или отсутствием других активов;
- способностью актива выступать самостоятельным объектом сделок;
- способностью Общества определить экономические выгоды, связанные с использованием именно этого актива.

В состав нематериальных активов не включаются:

- не давшие положительного результата научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы;
- не законченные и не оформленные в установленном законодательством порядке научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы;
- материальные носители (вещи), в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации;
- финансовые вложения;
- расходы, связанные с образованием юридического лица (организационные расходы);
- интеллектуальные и деловые качества персонала Предприятия, их квалификация и способность к труду.

Учет нематериальных активов ведется по видам нематериальных активов в разрезе каждого инвентарного объекта.

Учет программных средств (при условии их обособленности от аппаратных средств) и баз данных, без подтверждения исключительного права на них (неисключительные права на программные продукты), ведется в составе нематериальных активов, при наличии у организации права на получение экономических выгод, которые этот объект способен приносить в будущем и соблюдении всех критериев для признания объекта нематериальным активом.

При принятии нематериального актива к учету Обществом устанавливается срок полезного использования, а также тот факт, является срок полезного использования нематериального актива определенным или неопределенным.

Нематериальный актив определяется как имеющий неопределенный срок полезного использования, если анализ всех уместных факторов указывает на отсутствие предсказуемых ограничений периода, на протяжении которого этот актив будет приносить Обществу экономические выгоды.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

- срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
- ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;
- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);
- других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом.

Организация проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой

## 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, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

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.

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.

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

При оценке наличия признаков возможного обесценения активов Предприятие рассматривает следующие признаки:

| Внешние                                                                                                                    | Внутренние                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Значительные изменения в технических, правовых, рыночных условиях, негативно влияющие на компанию                          | Признаки физического и морального устаревания актива                                                       |
| Значительное снижение рыночной стоимости актива, в случае если это применимо для данного ОС (данное правило не применимо в | Существенно изменился экономический эффект от использования актива по сравнению с ранее имевшимися планами |

| Внешние                                                                                                                                                                                                                                                                           | Внутренние                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| случае, если данное ОС не является активным объектом рынка)<br><br>Значительные изменения процентных ставок<br><br>Сильное изменение условий, в которых используется (эксплуатируется) актив<br>Произошли изменения в отрасли, где Предприятие осуществляет основную деятельность | Актив не используется, планируется прекратить или реструктурировать деятельность, в которой применялся актив, но есть уверенность, что актив может быть использован в другой деятельности Предприятия |

В бухгалтерской (финансовой) отчетности балансовая стоимость основного средства определяется за вычетом суммы обесценения (п. 38, 39 ФСБУ 6/2020). Убыток от обесценения, отражается в составе прочих расходов, в соответствии с п.11 ПБУ 10/99 «Расходы организации» и п. 126 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Ликвидационная стоимость определяется в зависимости от группы однородных объектов ОС и составляет:

| Группа                                          | Ликвидационная стоимость | Обоснование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| многолетние насаждения                          | 0                        | Актив предполагается использовать в течение срока полезного использования, в связи со спецификой актива в конце срока полезного использования не подлежит продаже                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| земельные участки<br>объекты природопользования | 0                        | Амортизация не начисляется, использование ликвидационной стоимости для иных целей ФСБУ 6/2020 не предусматривает                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| сооружения                                      | 0                        | Актив предполагается использовать в течение срока полезного использования, при истечении срока полезного использования отсутствуют намерения продажи актива, в связи со спецификой актива ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть достоверно определена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Группа                                          | Ликвидационная стоимость | Обоснование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| здания                                          | 0                        | Актив предполагается использовать в течение срока деятельности предприятия (с учетом правопреемственности) или срока полезного использования актива, по данному виду актива сложно определить, какова его стоимость, как если бы на дату оценки объект уже эксплуатировался весь свой срок полезного использования, т.к. СПИ таких объектов значительный, сопоставимые объекты (полностью амортизированные) на рынке отсутствуют.<br>Понятие <i>ликвидационной стоимости</i> в ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, |

|                                                                                                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    |   | <p>когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества, что не соответствует пониманию <i>ликвидационной стоимости</i> по ФСБУ 6/2020 – величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.</p> <p>Следовательно, ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть достоверно определена</p> |
| транспортные средства                                                                                                              | 0 | Активы предполагается использовать весь срок, установленный в технических характеристиках основного средства, при истечении срока полезного использования отсутствуют намерения продажи актива, стоимость утилизации транспортного средства превышает стоимость полученных от демонтажа запасных частей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| машины и оборудование (кроме офисного)<br><br>офисное оборудование<br><br>производственный и хозяйственный инвентарь<br><br>мебель | 0 | Активы предполагается использовать весь срок, установленный в технических характеристиках основного средства, при истечении срока полезного использования отсутствуют намерения продажи актива, стоимость материалов, полученных от демонтажа, будет не существенна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости (п.32 ФСБУ 6/2020)

Организация вправе отказаться от пересмотра сроков полезного использования в отношении объектов ОС в связи с применением принципа рациональности в случае, если пересмотр сроков полезного использования по всем объектам, бывшим в употреблении, может потребовать от Организации значительных затрат, в том числе по времени, а величина пересмотра имеет несущественную величину относительно валюты баланса, отсутствие которой не повлияет на достоверность финансовой отчетности

### Арендованные основные средства

Бухгалтерский учет предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Активы классифицируются как предметы аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);

3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;

4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в случаях:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее – упрощенные способы учета).

Кроме того, при условии, если:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

В соответствии с правилами учета аренды по Международным стандартам финансовой отчетности и IFRS 16, Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде по договорам, по которым арендные платежи привязаны к кадастровой стоимости объекта аренды, в соответствии с параграфом 28 IFRS 16, в связи с тем, что данный параметр не носит «рыночный» характер, к которому привязан платеж, и отсутствие связи его величины с показателями деятельности арендатора.

## Запасы

Под запасами понимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Предприятия, 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.

В момент отгрузки поставщиком товар поступает в эксплуатацию непосредственно в подразделение.

Запасами, в частности, являются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг.

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или



требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- 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 не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе – незавершенное производство).

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. В том числе объекты, создаваемые Предприятием в рамках заключенных договоров долевого участия (иных инвестиционных соглашений, договоров с государственными органами на создание объектов социальной и инженерной инфраструктуры;

- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

К готовой продукции относятся завершенные строительством объекты (квартиры, нежилые помещения, кладовые, машино-места) предназначенные для продажи. Учет готовой продукции ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Учет готовой продукции ведется на счете учета 43 «Готовая продукция». Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 «Выпуск продукции» (работ, услуг) не используется (п.23, 24 ФСБУ 5/2019).

Предприятие признает единицей запаса номенклатурный номер (п.6 ФСБУ 5/2019).

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.

Затраты, связанные с незавершенным строительством, учитываются на счете 08.33.1.

При осуществлении Предприятием деятельности в качестве застройщика в рамках инвестиционных проектов затраты на строительство (создание) Объектов строительства до окончания строительства учитываются Предприятием на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в разделе Запасы:

- по строке 1210 «Незавершенное строительство».

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

- материальных ресурсов
- незавершенного строительства
- НДС по незавершенному строительству
- готовой продукции
- завершенных строительством объектов
- затраты заказчика-застройщика.

В целях обеспечения отдельного учета расходов, полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования при возведении Объектов, применяются отдельные Номенклатурные группы на счете 08.33.1.

#### Субсчет 08.33.1 «Затраты на строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

К данной статье относится следующий перечень расходов:

- затраты на строительство Объекта,
- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение соответствующих экспертиз;
- строительство, реконструкция в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- строительство систем инженерно-технологического обеспечения необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек);
- затраты в связи с заключением договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
- затраты в связи с заключением договора о развитии застроенной территории;
- затраты в связи с заключением договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.

В процессе своей деятельности Предприятие-застройщик может приобретать (получать) земельные участки под строительство новых Объектов, на которых могут располагаться существующие здания (строения), подлежащие сносу. Стоимость таких зданий (строений), ликвидируемых с целью строительства на их месте новых объектов (в том числе жилых домов), включается в себестоимость строительства нового Объекта и учитывается в составе строительных расходов на счете 08.33.1.

#### Субсчет 08.36 «Прочие затраты заказчика –застройщика».

К данной статье относятся любые иные расходы Застройщика связанные с реализацией инвестиционного проекта не относящиеся к предыдущей статье (подпункты 13-20 пункта 1 статьи 18 Закона № 214-ФЗ), в том числе затраты на рекламу строящегося Объекта, осуществление продаж и привлечение покупателей, услуги по бронированию квартир, соответствующие деятельности/выручке от услуг Застройщика, расходы на оплату труда, расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной частей трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда, добровольное медицинское страхование; затраты на приобретение сырья и (или) материалов, используемых при оказании услуг Застройщика; суммы начисленной амортизации по основным средствам, капитальным вложениям и нематериальным активам, используемым при оказании услуг Застройщика, прочие расходы непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика по объектам на которые не получены разрешения ввод и не наступил момент завершения формирования себестоимости.

Затраты на счетах 08.33.1 и 08.36 накапливаются до момента завершения формирования себестоимости объекта строительства.

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.

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы (п.36 ФСБУ 5/2019).

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

Бухгалтерский учет специальной одежды, специальной оснастки осуществляется в соответствии ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Перечни состава спецодежды и спецоснастки, подлежащих выдаче работникам (по видам специальностей) определяются, исходя из особенностей технологических процессов по видам деятельности Предприятием. Порядок выдачи спецодежды и спецоснастки работникам (периодичность, количество) определяется и утверждается организационно-распорядительными документами Предприятия.

Аналитический учет спецодежды, спецоснастки, находящихся в эксплуатации, ведется по наименованиям (номенклатуре), количеству и фактической себестоимости (с указанием даты передачи в эксплуатацию), в разрезе работников, получивших их в пользование.

Стоимость спецодежды, спецоснастки стоимостью 100 тыс. рублей и менее, в т.ч. со сроком использования более 12 месяцев, учитывается в бухгалтерском учете в составе запасов на счете 10.21 и списывается в расходы в момент выдачи сотруднику/ передачи в эксплуатацию.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

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

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов Предприятие создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

При наличии признаков обесценения Предприятие создает резерв под снижение стоимости запасов ежегодно по состоянию на каждую отчетную дату. Резерв создается по номенклатуре.

Проверка обесценения объектов незавершенного строительства, происходит на основании финансового результата по Финансовой модели проекта. Если финансовый результат, согласно Финансовой модели проекта остается положительным, то пересмотр стоимости и формирование резерва не производится.

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

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, которые не относятся к прочим затратам заказчика-застройщика.

При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены (п.2 ФСБУ 5/2019).

## **Финансовые вложения**

К финансовым вложениям Предприятия относятся инвестиции Предприятия в государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе в долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям займы (за исключением беспроцентных), депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады по договору простого товарищества, и пр. За исключением прав требований, приобретенных по номинальной стоимости, либо по стоимости выше номинальной.

Не учитываются в составе финансовых вложений и не отражаются по балансовому счету 58 «Финансовые вложения» инвестиции в следующие финансовые активы:

- собственные акции, выкупленные Предприятием, являющимся акционерным обществом, у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- векселя, выданные Предприятием-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги (учитываются на балансовом счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»);
- векселя, выданные организацией-векселедателем Предприятию-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги (учитываются на балансовом счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»);

- вложения Предприятия в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемое Предприятием за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
- активы, имеющие материально-вещественную форму, такие как основные средства, запасы, нематериальные активы;
- предоставленные Предприятием беспроцентные займы;
- имущественные права (требования), приобретенные по номинальной стоимости.

Финансовые вложения Предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» Бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Долгосрочные финансовые вложения» Бухгалтерского баланса. На Предприятии организуется отдельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам на приобретение. Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года и в момент приобретения указанных финансовых вложений при наличии следующих признаков обесценения:

- значительные финансовые трудности должника, ставшие известными из СМИ и других источников;
- фактическое нарушение должником своих обязательств перед Предприятием;
- появление у организации-должника признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

В том случае, когда объект финансовых вложений представляет собой дебиторскую задолженность по предоставленному займу, или приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг, оценка финансового вложения производится по методике формирования РСД, отраженной в настоящей учетной политике (Приложение к Письму Минфина России от 22.01.2016 № 07-04-09/2355, п. 2 Письма Минфина России от 03.06.2015 № 03-03-06/2/32037).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

В отчетном периоде создание резерва под обесценение финансовых вложений не требуется.

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

### **Прочие внеоборотные и оборотные активы**

Активы и обязательства организации отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения).



Активы и обязательства предоставляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Кроме вышеизложенного актив представляется в бухгалтерском балансе как оборотный, если он:

- предназначен для продажи, в частности, внеоборотные активы к продаже (пп. 6. п. 14 ФСБУ 4/2023);
- является частью внеоборотных финансовых вложений (п. 15 ФСБУ 4/2023).

Оборотные активы включают в себя:

- Выручка от продажи имущества, право собственности по которой 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.
- НДС с авансов и акцизы, возмещение которых планируется в ближайшее время.
- Расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев.

Внеоборотные активы включают в себя:

- 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;
- расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, представляется как краткосрочная при выполнении следующих условий:

- подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты;
- связана с обычным операционным циклом независимо от срока погашения;
- у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты.

Остальные активы и обязательства, не удовлетворяющие критериям выше, представляются в учете и отчетности как долгосрочные.

### **Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

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 Организации относятся следующие вложения:

- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования;
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады сроком размещения не более 92 дней;
- векселя Сбербанка России на предъявителя с фиксированной стоимостью, приобретенные с намерением использовать их для последующих расчетов за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения не более 92 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.

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) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

- в) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;
- г) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- д) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- е) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

### Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом, покупателями и заказчиками.

Сомнительной признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, т.е. задолженность, которая является просроченной.

Просроченной признается задолженность, по которой на отчетную дату наступил срок погашенная.

Срок погашения определяется в следующем порядке:

- при значительном количестве дебиторов (например, сч. 60.02) определяется средний период исполнения обязательств по 5 договорам каждого вида (отдельно для (1) покупателей, (2) поставщиков (подрядчиков) и (3) прочих дебиторов (т.е. итого на основании данных до 15 договоров)), с самым большим сальдо на отчетную дату. Договоры ВГО исключаются из выборки. Далее определенный средний период исполнения обязательства применяется ко всем договорам для соответствующих 3-х видов ДЗ дискретно;

- при малом количестве договоров период погашения обязательства определяется по каждому договору в отдельности.

Если на отчетную дату дата погашения не наступила, то ДЗ считается текущей. Вся остальная ДЗ признается сомнительной.

Если в течение наблюдаемого периода списаний дебиторской задолженности не происходило, то РСД у такой организации не начисляется, в связи с отсутствием статистической информации, позволяющей произвести достоверную оценку РСД.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам исходя из среднего процента списанной дебиторской задолженности в общем объеме дебиторской задолженности за два предшествующих календарных года и по состоянию на отчетную дату по данным с начала года (наблюдаемый период).

Доля списанной дебиторской задолженности определяется по формуле:

|                                   |              |          |                                |
|-----------------------------------|--------------|----------|--------------------------------|
| <i>Объем списанной ДЗ</i>         | <i>x 100</i> | <i>=</i> | <i>Доля списанной ДЗ (в %)</i> |
| <i>Сальдо ДЗ на конец периода</i> |              |          |                                |

На основании полученного процента списанной дебиторской задолженности определяется средний (среднеарифметическое рассчитанных значений за три или менее периода) процент списанной дебиторской задолженности за наблюдаемые период.

Доля списанной дебиторской задолженности определяется только за те календарные годы и отчетный период, в течение которых фактически происходило списание дебиторской задолженности.

В случае если в течение календарного года и/или в течение текущего отчетного периода списания безнадежной ДЗ не происходило, то данные за такой период не учитываются для целей расчета среднеарифметического значения процента списанной дебиторской задолженности.

Максимальная величина резерва на отчетную дату определяется по формуле:

*Сальдо ДЗ на конец отчетного периода x Средний процент списания ДЗ = Величина РСД*

Полученная величина РСД распределяется на сомнительную дебиторскую задолженность, на задолженность контрагентов-банкротов РСД распределяется с коэффициентом 2.

### Займы и кредиты

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Задолженность заемщика займодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

Общество признает задолженность краткосрочной, если срок погашения ее составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Общество признает задолженность долгосрочной, если срок погашения ее превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается на счетах бухгалтерского учета с учетом, причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Займы (кредиты), отнесенные на момент получения к долгосрочной задолженности, отражаются в Бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной задолженности, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 12 месяцев.

При смене категории задолженности (с долгосрочной на краткосрочную; с краткосрочной на долгосрочную) в учете отражаются советующие бухгалтерские записи.

Аналитический учет по полученным займам (кредитам) ведется по:

- видам (долгосрочные, краткосрочные);
- контрагентам;
- договорам.

Проценты по целевым кредитам, относящиеся к проектному финансированию, начисляются ежемесячно на основании расчета, полученного от уполномоченного Банка, учитываются в составе той номенклатурной группы, на которую получено проектное финансирование, по статье «Проценты к уплате (эскроу)» и подлежат включению в себестоимость Объекта строительства в момент определения финансового результата.

### **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.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете с учетом требований ПБУ 18/02.

Для расчета налога на прибыль Общество руководствуется положениями ПБУ 18/02, применяет метод балансовый с отражением постоянных и временных разниц. В учетных операциях выбран вариант проводок через счет 68.04 с постоянными и временными разницами.

Величина текущего налога на прибыль определяется на:

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

### **Признание доходов**

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

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

Доходы Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- доходы от деятельности Застройщика (оказание услуг Застройщика), в т.ч. вознаграждение застройщика;
- доходы от реализации объектов недвижимости.

К прочим доходам относятся:

- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы от оказания услуг технического заказчика
- доходы от реализации основных средств и прочего имущества;
- доходы, связанные с ликвидацией основных средств;
- доходы от уступки права требования;
- доходы, связанные с участием в других организациях;
- курсовые разницы;
- доходы по депозитам;
- процентные доходы;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

Разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство (создание) объекта недвижимости, не подлежащая возврату дольщикам 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 по объектам строительства, разрешение на ввод в эксплуатацию которых получено после 31.12.2024г. определяется в целом по объекту строительства в момент завершения формирования себестоимости на наиболее раннюю из дат:

- дату подписания последнего акта приема передачи объекта строительства;
- дату истечения 365 (366) дневного срока с даты подписания акта приема-передачи первого объекта недвижимости участнику долевого строительства.

### **Признание расходов**

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).

По договорам купли-продажи объектов жилой и/или коммерческой недвижимости доходы и расходы признаются на момент перехода рисков и выгод к покупателю.

Расходы в виде суммы начисленного налога на имущество предприятий учитываются:

- для имущества, приобретенного для расселения, либо объектов, подлежащих сносу, на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов» и списываются в состав расходов в порядке, установленном в разделе Распределение затрат по строительству многоквартирных жилых домов настоящей Учетной политики;
- для имущества, полученного в результате строительства до момента завершения формирования себестоимости объекта строительства, на счете 08.36 «Прочие затраты заказчика-застройщика» и на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в состав расходов ежеквартально после завершения момента формирования себестоимости объекта;
- для имущества, которое является готовой продукцией или товаром для перепродажи используется счет 44.02.
- для имущества, сдаваемого в аренду, на счете с основным видом деятельности 20.01 «Основное производство» и на счете 91.02 «Внереализационные расходы», если вид деятельности не основной и списываются в состав расходов ежеквартально.

Затраты на строительство отражаются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в разрезе номенклатурных групп, и статей затрат по каждому объекту строительства.

Для целей настоящей Учетной политики дата (момент) полного производства работ и затрат в отношении объекта инвестиционного строительства, определяющая крайний срок, до которого затраты на капитальное строительство объекта учитываются в его инвентарной стоимости, именуется датой (моментом) завершения формирования себестоимости строительства объекта.

Момент завершения формирования себестоимости объекта строительства устанавливается с целью фиксации величины себестоимости 1 м<sup>2</sup> построенного объекта недвижимости и корректного определения финансового результата от выполнения функций застройщика в отношении такого объекта.

Моментом завершения формирования себестоимости объекта строительства, введенного после 31.12.2024г. признается наиболее ранняя из дат:

- дату подписания последнего акта приема передачи объекта строительства;
- дату истечения 365 (366) дневного срока с даты подписания акта приема-передачи первого объекта недвижимости участнику долевого строительства.

Учет расходов после завершения момента формирования себестоимости Объекта строительства, возведенного в рамках заключенных договоров долевого участия или иных инвестиционных соглашений, производится в периоде получения документа на счете учета 20.01.

В связи с особенностями деятельности Общества управленческие (административно-хозяйственные расходы) непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, включаются в состав прочих затрат заказчика-застройщика формирующих фактическую себестоимость услуг застройщика.

Затраты заказчика-застройщика по оказанию услуг застройщика учитываются на счетах учета 08.36 «Прочие затраты заказчика -застройщика», 19.36 «НДС по прочим затратам заказчика-застройщика» до момента ввода в эксплуатацию объекта. В момент ввода распределяются и списываются на счета учета затрат по методике, описанной в Учетной политике.

После ввода Объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к непередаваемым помещениям по введенным Объектам, учитываются на счетах 26, 44, 91.02.

### Оценочные резервы и обязательства

Общество формирует резерв по сомнительным долгам исходя из среднего процента списанной дебиторской задолженности в общем объеме дебиторской задолженности за два предшествующих календарных года и по состоянию на отчетную дату по данным с начала года (наблюдаемый период).

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков формируется ежемесячно по каждому сотруднику в разрезе каждого подразделения. Для учета резерва используется счет 96.01 «Резервы предстоящих расходов».

Сумма резерва предстоящих расходов на оплату отпусков определяется ежемесячно на последнюю дату месяца как произведение количества неиспользованных дней отпуска по каждому работнику на среднюю заработную плату каждого работника с учетом суммы страховых взносов.

Для учета резерва по судебным искам от участников долевого строительства используется счет 96.09 «Резервы предстоящих расходов прочие».

Сумма резерва определяется на каждую отчетную дату по следующей формуле:

$$P_{искДДУ} = (V * \sum_{иск1}) + ((V - \Phi > 0 * (\sum_{иск2} - P)) + (\sum_{иск3} - P),$$

где:

$P_{искДДУ}$  – сумма резерва по судебным искам от участников долевого строительства,

$V$  – доля удовлетворения судом суммы заявленного иска,

$\Phi$  – доля фактически удовлетворенных требований в сумме заявленных требований по судебным делам с участниками долевого строительства, находящихся на рассмотрении на отчетную дату,

$\sum_{иск1}$  – сумма заявленных требований по судебным делам с участниками долевого строительства, находящихся на рассмотрении на отчетную дату, по которым не определена сумма, подлежащая уплате,

$\sum_{иск2}$  – сумма заявленных требований по судебным делам с участниками долевого строительства, находящихся на рассмотрении на отчетную дату, по которым не определена сумма, подлежащая уплате, но было списание с расчетного счета организации по данному делу,

$\sum_{иск3}$  – сумма фактически удовлетворенных судом исковых требований по судебным делам с участниками долевого строительства, находящихся на рассмотрении на отчетную дату,

$P$  – сумма фактически оплаченных требований по судебным делам с участниками долевого строительства, находящихся на рассмотрении на отчетную дату.

$$V = X_1 / X_2,$$

где:

$X_1$  – сумма удовлетворенных требований по закрытым судебным делам с даты подачи первого иска от участника долевого строительства по отчетную дату.

$X_2$  – сумма заявленных требований по закрытым судебным делам с даты подачи первого иска от участника долевого строительства по отчетную дату.

$$\Phi = P / \sum_{иск2},$$

При этом:

- в расчет не включаются судебные дела, рассмотрение которых приостановлено или обжалуется, а также судебные дела, не содержащие иных требований, кроме взыскания неустойки, подлежащей уплате дольщику в связи с нарушением предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

- если из-за отсутствия статистических данных расчетным путем определить долю удовлетворения суммы иска невозможно, то применяется среднее значение показателя по Группе.

Величина оценочного обязательства рассчитывается как разница между исчисленной и накопленной суммами обязательств.

Накопленная сумма обязательства – разница между исчисленной суммой обязательств на прошлую отчетную дату и суммой фактически перечисленных денежных средств на погашение требований по судебным делам с участниками долевого строительства за счет оценочных обязательств в текущем отчетном периоде.

Резерв пересматривается на конец каждого отчетного периода и корректируется с учетом изменения вероятности удовлетворения исков и вероятности обращений участников долевого строительства в суд.

Если Общество более не ожидает, что для погашения обязательства потребуется выбытие ресурсов, то резерв должен быть восстановлен.

Суммы корректировки отражаются по счету 91 «Прочие доходы и расходы».

Суммы предъявленных претензий в части требований об уплате штрафов (пеней, неустоек) и о возмещении убытков включаются в прочие расходы в следующем порядке:

- в размере, признанном Обществом, в том отчетном периоде, когда они были признаны;
- если возмещение убытков взысканы в судебном порядке расходы отражают в том отчетном периоде, когда вступило в силу решение суда, в размере, установленном судом.

Если претензия связана с возвратом денежных суммы, уплаченных за некачественный результат работ, услуг (некачественный товар), то сумма претензии:

- отражаться как уменьшение признанной ранее выручки, если продажа и возврат произошли в одном отчетном году;
- признаваться прочим расходом как убыток прошлых лет, выявленный в отчетном году, если продажа и возврат произошли в разных отчетных годах.

### **Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

В случаях выявления Предприятием в текущем отчетном периоде неправильного отражения хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета в прошлом году исправления в бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность за прошлый отчетный год (после утверждения в установленном порядке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности) не вносятся.

Корректировка выявленных отклонений производится записями текущего периода в следующем порядке:

- по счетам учета нераспределенной прибыли (счет 84) в случае материального влияния на финансовые результаты, уровень существенности определяется, согласно положениям Учетной политики.
- по счетам учета прочих доходов и расходов периода выявления ошибки (счет 91) по статье «Прибыли/убытки прошлых лет» либо по соответствующим счетам учета в периоде выявления ошибки в остальных случаях (в этом случае ошибка не признается существенной).

### **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)

Общество, в случае применения в учете и отчетности альтернативный способ должна раскрыть:

- наименование федерального стандарта бухгалтерского учета, устанавливающего способ ведения бухгалтерского учета, от применения которого организация отступила, с кратким описанием этого способа;
- обстоятельства, в результате которых применение правил, установленных пунктами 7 и 7.1 ПБУ 1/2008, приводит к тому, что бухгалтерская (финансовая) отчетность организации не позволяет получить

достоверное представление о ее финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств и причины наступления этих обстоятельств;

- содержание альтернативного способа ведения бухгалтерского учета, примененного организацией, и объяснение, каким образом этот способ устраняет недостоверность представления финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств;

- значения всех показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, которые были изменены в результате отступления от правил, как если бы отступление не было сделано, и величину корректировки каждого показателя

## **Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств**

### **3. Нематериальные активы**

В бухгалтерской отчетности нематериальные активы отражены по первоначальной стоимости за минусом сумм начисленной амортизации.

Для целей бухгалтерского учета нематериальные активы подлежат классификации по видам и группам.

Принятые организацией сроки полезного использования объектов нематериальных активов (п. 12 ФСБУ 14/2022):

| <b>Группа</b>                              | <b>Сроки</b>        |
|--------------------------------------------|---------------------|
| Произведения науки, литературы и искусства | от 1 года до 15 лет |
| Программы ЭВМ                              | от 1 до 10 лет      |
| Базы данных                                | от 1 до 10 лет      |
| Изобретения                                | от 1 до 30 лет      |
| Полезные модели                            | от 1 до 30 лет      |
| Промышленные образцы                       | от 1 до 30 лет      |
| Секреты производства (ноу-хау)             | от 1 до 30 лет      |
| Селекционные достижения                    | от 1 до 30 лет      |
| Лицензии и разрешения                      | от 1 до 10 лет      |

Информация о поступлении и выбытии нематериальных активов отражена в табличных Пояснениях 3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **4. Основные средства.**

#### **Собственные основные средства.**

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 6/2020):

| <b>Группа</b>                 | <b>Сроки</b>        |
|-------------------------------|---------------------|
| -Машины и оборудование        | От 1 года до 15 лет |
| -Здания и сооружения          | Свыше 30 лет        |
| -Офисное оборудование         | От 1 года до 5 лет  |
| -Транспортные средства        | От 3 до 10 лет      |
| -Сооружения                   | Свыше 30 лет        |
| -Другие виды основных средств | От 1 года до 15 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.

Информация о балансовой стоимости и движении основных средств приведена в табличных Пояснениях 4 «Основные средства».

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

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

### **Арендованные основные средства**

Общество арендует следующие объекты основных средств, без перехода права собственности:

- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2218 договор аренды земельного участка № М-059499 от 28.10.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2212 договор аренды земельного участка № М-059472 от 01.11.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2220 договор аренды земельного участка № М-059444 от 27.10.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2217 договор аренды земельного участка № М-059473 от 01.11.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2211 договор аренды земельного участка № М-059692 от 14.12.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2216 договор аренды земельного участка № М-04-059736 от 22.12.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2219 договор аренды земельного участка № М-04-059712 от 16.12.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2221 договор аренды земельного участка № М-04-059735 от 22.12.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2222 договор аренды земельного участка № М-04-059734 от 22.12.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:2223 договор аренды земельного участка № М-04-059733 от 22.12.2022г.;
- земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:72 договор аренды земельного участка № М-04-035472 от 29.04.2011г.

Учет арендованного объекта ведется на забалансовом учете 001 «Арендованные основные средства» по общей сумме арендных платежей, определенных договором.

### **5. Финансовые вложения**

Информация о движении финансовых вложений отражена в табличных Пояснениях 5 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

### **6. Запасы. Незавершенное строительство**

Информация о поступлении и выбытии запасов отражена в табличных Пояснениях 6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетности запасы отражены по фактической себестоимости.

В составе Запасов отражены затраты на объекты незавершенного строительства, НДС по незавершенному строительству.

## **7. Дебиторская задолженность**

Информация о движении дебиторской задолженности отражена в табличных Пояснениях 7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **8. Обязательства**

### **Займы и кредиты**

Информация о движении заемных и кредитных средств отражена в табличных Пояснениях 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Кредиторская задолженность**

Информация о формировании и движении кредиторской задолженности отражена в табличных Пояснениях 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

### **Оценочные обязательства**

В отчетном периоде в учете и отчетности Общества отражены следующие виды обязательств:  
- резерв на оплату предстоящих отпусков;

Информация о сформированных оценочных обязательствах указана в табличных Пояснениях 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **9. Обеспечения обязательств**

Информация о сформированных оценочных обязательствах указана в табличных Пояснениях 9 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **10. Расходы по обычным видам деятельности**

Расшифровка расходов по обычной деятельности отражена в табличных Пояснениях 10 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **11. Пояснения к прочим формам баланса.**

### **Денежные средства и денежные эквиваленты**

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

Общество осуществляет операции с денежными средствами:  
- безналичной форме

На 31.03.2025г. недоступные для использования суммы денежных средств отсутствуют.

### **Собственный капитал**

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

На отчетную дату отражено

- Уставный капитал – без изменений, составляет 53 тыс. рублей.
- Добавочный капитал – не создавался.

- Резервный капитал – не создавался.

### Нераспределенная прибыль (убыток)

За 1 квартал 2025 года финансовым результатом деятельности Общества является убыток 4 254 тыс. рублей.

В течение отчетного периода Общество дивиденды не выплачивались.

| Показатель                      | 31.03.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Нераспределенная прибыль/убыток | 289 162    | 293 416    | 311 676    |

### Выручка

Расшифровка выручки от реализации по видам деятельности и соответствующих расходов отражена в Отчете о финансовых результатах.

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ указывается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

### Прочие доходы и расходы

Прочие доходы показываются в форме «Отчет о финансовых результатах» за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда:

- соответствующие правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение доходов;
- доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности (например, предоставление во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, результат от выбытия объекта основных средств, курсовые разницы, результат переоценки внеоборотных активов, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения);
- не являются существенными для характеристики финансового положения Предприятия и их свернутое отражение не способно повлиять на решение пользователей бухгалтерской отчетности.

В отчете о финансовых результатах или пояснениях раскрываются (с учетом существенности) показатели доходов и (или) расходов за отчетный период, связанные с:

- обесценением запасов и восстановлением такого обесценения;
- обесценением внеоборотных активов и восстановлением такого обесценения;
- переоценкой внеоборотных активов;
- выбытием внеоборотных активов;
- урегулированием судебных разбирательств;
- списанием оценочных обязательств.

Расшифровка прочих доходов и расходов отражена в Отчете о финансовых результатах.

### Расходы по налогу на прибыль

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 через сч.68.04 с постоянными и временными разнищами.

Общество определило следующие составляющие налога на прибыль для расчета по данным бухгалтерского учета:

- Условный расход/доход
- Постоянный налоговый расход/Постоянный налоговый доход
- Отложенный налоговый актив/Отложенное налоговое обязательство

НПР = +/- Условный расход (доход) +/- разница ПНР и ПНД +/- Изменение ОНА +/- Изменение ОНО.

Суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль отражены в Отчете о финансовых результатах.

### **Информация о связанных сторонах**

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.

Уровень существенности для денежных потоков между Обществом и являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми или основными обществами составляет 5% от валюты баланса (п. 20 ПБУ 23/2011).

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

### **Условные активы и обязательства**

По состоянию на 31 марта 2025 года судебные споры с участием Общества отсутствуют, Обществу также не известно о требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

Общество признает следующие условные обязательства:

#### *Обеспечения выданные*

Информация о наличии, видах и сумме обеспечений, выданных отражена в табличных Пояснениях 9.

Общество признает следующие условные активы:

#### *Обеспечения полученные*

Информация о наличии, видах и сумме обеспечений, полученных отражена табличных Пояснениях 9.

### **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.

### **Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности**

Общество не собирается прекращать какую - либо деятельность. На 31.03.2025 год 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.

### **Информация о существенных фактах**

По состоянию на 31.03.2025 года Общество не является эмитентом ценных бумаг.

### **Участие в совместной деятельности**

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

### **Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде.**

Отсутствуют.

### **Информация о государственной помощи**

Государственная помощь в отчетном году не предоставлялась.

### **Информация по сегментам**

Основным видом деятельности является Деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2), выручка по основному виду деятельности за 1 квартал 2025года составила 0,00 (Ноль) рублей. Отсутствуют покупатели, доля выручки которых превышает 10% от общей выручки.

По этой причине информация по операционным сегментам не раскрывается.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории РФ примерно одинаковы.

Генеральный директор

24.04.2025г.

Тоноян А. С.



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| Подписи отправителя: |  | Организация, сотрудник                                                                                                                                                            | Доверенность: рег. номер, период действия и статус                                                            | Сертификат: серийный номер, период действия                                                   | Дата и время подписания                                             |
|----------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                      |  |  АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"<br>ТОНОЯН АРМЕН СЛАВИКОВИЧ,<br>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР |  Не требуется для подписания | 027DD8C60077B140924E79E35C<br>3248681E<br>с 21.05.2024 14:53 по 21.08.2025<br>14:53 GMT+03:00 | 24.04.2025 15:55 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |