

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ

Организация: ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЕРНАЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

119361, Москва г, вн.тер.г. вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул Озёрная, д. 42, помещ. 112А

по ОКПО

45391995

ИНН

9729299441

по ОКОПФ

12267

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ

Организация: ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЕРНАЯ"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 03 2025

45391995

384

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------|--|------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. Внеоборотные активы | | | | |
| | Гудвил | 1105 | - | - | - |
| | Нематериальные активы | 1110 | 196 966 | 200 169 | 62 166 |
| | в том числе: | | | | |
| | Нематериальные активы в организации | | 127 573 | 127 585 | 8 001 |
| | Приобретение нематериальных активов | | 69 393 | 72 583 | 54 165 |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 17 774 | 19 340 | 46 781 |
| | в том числе: | | | | |
| | Основные средства | | 17 774 | 19 340 | 11 038 |
| | Права пользования активами | | - | - | 34 014 |
| | Приобретение объектов основных средств | | - | - | 1 729 |
| | Инвестиционная недвижимость | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | 35 055 951 | 35 055 951 | 8 476 490 |
| | в том числе: | | | | |
| | Паи и акции | | 23 509 461 | 23 509 461 | - |
| | Предоставленные займы | | 11 546 490 | 11 546 490 | 8 476 490 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 2 020 551 | 1 798 127 | 1 200 958 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 37 291 242 | 37 073 587 | 9 786 395 |
| | II. Оборотные активы | | | | |
| | Запасы | 1210 | - | - | - |
| | Долгосрочные активы к продаже | 1215 | - | - | - |

| | | | | | |
|--|--|------|------------|------------|------------|
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 28 476 | 24 264 | 4 497 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 1 919 231 | 1 680 348 | 825 006 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | | 2 138 | 1 958 | 3 180 |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 4 905 | 7 265 | 6 245 |
| | Расчеты по налогам и сборам | | 6 133 | 6 133 | 9 785 |
| | Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС | | - | - | 4 |
| | Сальдо по ЕНС | | 2 425 | 2 403 | - |
| | Расчеты с подотчетными лицами | | 53 | - | - |
| | Расчеты с персоналом по прочим операциям | | 128 | 128 | - |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | | 1 903 448 | 1 662 461 | 805 792 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 671 846 | 652 | 1 924 061 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчетные счета | | 586 | 652 | 2 104 |
| | Аккредитивы | | 671 259 | - | 1 921 957 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 8 713 618 | 7 778 417 | 4 389 777 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расходы будущих периодов | | 5 361 | 7 860 | 8 716 |
| | Прочие выданные авансы | | 2 357 762 | 2 041 150 | 573 087 |
| | Незавершенное строительство | | 5 762 517 | 5 226 652 | 3 541 318 |
| | НДС незавершенное строительство | | 587 978 | 502 755 | 266 656 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 11 333 170 | 9 483 681 | 7 143 341 |
| | БАЛАНС | 1600 | 48 624 413 | 46 557 268 | 16 929 736 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 марта 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-----------|---|------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. Капитал | | | | |
| | Уставный капитал | 1310 | 42 500 | 42 500 | 42 500 |
| | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | - | - | - |
| | Накопленная дооценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | 1350 | 7 236 836 | 7 236 836 | 7 236 836 |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (5 796 983) | (5 125 285) | (4 874 715) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 1 482 353 | 2 154 051 | 2 404 621 |
| | IV. Долгосрочные обязательства | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 30 040 564 | 27 642 412 | 14 290 454 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные кредиты | | 19 807 164 | 18 172 242 | 13 415 924 |
| | Долгосрочные займы | | 7 413 295 | 7 400 555 | 64 925 |
| | Проценты по долгосрочным кредитам | | 2 302 264 | 1 984 476 | 807 328 |
| | Проценты по долгосрочным займам | | 7 413 295 | 85 139 | 2 277 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 47 841 | 49 282 | 10 032 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие долгосрочные обязательства | 1450 | - | - | 33 545 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу) | | - | - | 33 545 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 30 088 405 | 27 691 694 | 14 334 031 |
| | V. Краткосрочные обязательства | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 16 436 017 | 16 114 328 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Краткосрочные займы | | 14 484 384 | 14 484 384 | - |
| | Проценты по займам и кредитам | | 1 951 633 | 1 629 944 | - |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 606 384 | 588 263 | 180 869 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 47 317 | 50 699 | 115 746 |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | | 464 | 464 | - |
| | Расчеты по налогам и сборам | | 3 060 | 1 375 | 318 |
| | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | | 1 929 | 1 636 | 883 |
| | Расчеты с персоналом по оплате труда | | 2 612 | 2 293 | 2 074 |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | | 551 003 | 531 797 | 81 648 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 7 136 | 7 136 | 8 001 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 4 118 | 1 796 | 2 215 |
| | Прочие краткосрочные обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 17 053 656 | 16 711 523 | 191 085 |
| | БАЛАНС | 1700 | 48 624 413 | 46 557 268 | 16 929 736 |

Управляющий -
индивидуальный
предприниматель

(наименование должности)



(подпись)

Ромашкин Гариф Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

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

| | | | |
|---|----------|----|------|
| Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | 0710002 | | |
| | 31 | 03 | 2025 |
| | 45391995 | | |
| по ОКПО | 45391995 | | |
| по ОКЕИ | 384 | | |

Организация: **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЕРНАЯ"**
 Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - март 2025 г. | За январь - март 2024 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 1 841 | 1 325 |
| | в том числе: | | | |
| | Аренда | | 1 841 | 1 325 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 1 841 | 1 325 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | (51 229) | (57 498) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (49 388) | (56 173) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | - | - |
| | Проценты к уплате | 2330 | (842 285) | (46 783) |
| | Прочие доходы | 2340 | - | - |
| | Прочие расходы | 2350 | (3 892) | (12 679) |
| | в том числе: | | | |
| | Иная операционная деятельность | | (3 892) | (12 679) |
| | Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения | 2300 | (895 565) | (115 635) |
| | Налог на прибыль организаций | 2410 | 223 867 | 4 814 |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль организаций | 2411 | - | - |
| | отложенный налог на прибыль организаций | 2412 | 223 867 | 4 814 |
| | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) | 2420 | - | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (671 698) | (110 821) |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - март 2025 г. | За январь - март 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 | (671 698) | (110 821) |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. | 2900 | | |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. | 2910 | | |

Управляющий -
индивидуальный
предприниматель

(наименование должности)

28 апреля 2025 г.



(подпись)

Ромашкин Гариф Сергеевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

| | | |
|----------|----|------|
| Коды | | |
| 0710004 | | |
| 31 | 03 | 2025 |
| 45391995 | | |
| 384 | | |

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

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
Единица измерения: ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЕРНАЯ"
тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная переоценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|-----------|---|------|------------------|---|---|---|-------------------|--|-----------|
| | На 31 декабря 2023 г. | 3100 | 42 500 | - | - | 7 236 836 | - | (4 874 715) | 2 404 621 |
| | Корректировка в связи с: | | | | | | | | |
| | изменением учетной политики | 3110 | - | - | - | - | - | - | - |
| | исправлением ошибок | 3120 | - | - | - | - | - | - | - |
| | На 31 декабря 2023 г. после корректировки | 3130 | 42 500 | - | - | 7 236 836 | - | (4 874 715) | 2 404 621 |

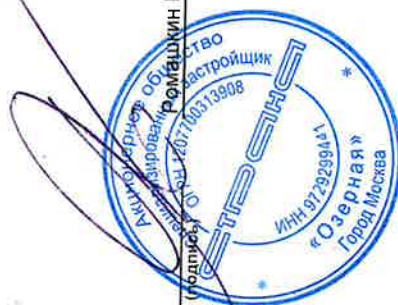
| Пояснения | Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|-----------|--|------|------------------|---|---|---|-------------------|--|-----------|
| | За январь - март 2024 г. | | | | | | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 3211 | - | - | - | - | - | (110 826) | (110 826) |
| | 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 | - | - | - | - | - | - | - |
| | На 31 марта 2024 г. | 3250 | 42 500 | - | - | 7 236 836 | - | (4 986 060) | 2 293 276 |
| | На 31 декабря 2024 г. | 3200 | 42 500 | - | - | 7 236 836 | - | (5 125 285) | 2 154 051 |
| | Корректировка в связи с: | | | | | | | | |
| | изменением учетной политики | 3210 | - | - | - | - | - | - | - |
| | исправлением ошибок | 3220 | - | - | - | - | - | - | - |
| | На 31 декабря 2024 г. после корректировки | 3230 | 42 500 | - | - | 7 236 836 | - | (5 125 285) | 2 154 051 |

| 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 |
|-----------|--|-------------|------------------|---|---|---|-------------------|--|------------------|
| | За январь - март 2025 г. | | | | | | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 3311 | - | - | - | - | - | (671 698) | (671 698) |
| | Переоценка внеоборотных активов | 3312 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Дивиденды | 3327 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) | 3330 | - | - | - | - | - | - | - |
| | - всего | | | | | | | | |
| | Реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Иные изменения - всего | 3340 | - | - | - | - | - | - | - |
| | На 31 марта 2025 г. | 3300 | 42 500 | - | - | 7 236 836 | - | (5 796 983) | 1 482 353 |

Управляющий -
индивидуальный
предприниматель
(наименование должности)

28 апреля 2025 г.

Гариф Сергеевич
(расшифровка подписи)



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

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

| Коды | | |
|----------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 03 | 2025 |
| 45391995 | | |
| 384 | | |

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЕРНАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - март 2025 г. | За январь - март 2024 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Денежные потоки от текущих операций | | | |
| | Поступления - всего | 4110 | 1 754 | 4 304 |
| | в том числе: | | | |
| | от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг | 4111 | 1 691 | 3 092 |
| | арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| | от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| | процентов по дебиторской задолженности покупателей | 4114 | - | - |
| | прочие поступления | 4119 | 63 | 1 212 |
| | Платежи - всего | 4120 | (956 851) | (857 508) |
| | в том числе: | | | |
| | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (504 528) | (726 820) |
| | в связи с оплатой труда работников | 4122 | (22 722) | (20 111) |
| | процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | - |
| | налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| | прочие платежи | 4129 | (429 601) | (110 577) |
| | Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (955 097) | (853 204) |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - март 2025 г. | За январь - март 2024 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| | Поступления - всего | 4210 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | - |
| | от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | - | - |
| | от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | - | - |
| | дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| | прочие поступления | 4219 | - | - |
| | Платежи - всего | 4220 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | - |
| | в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | - |
| | в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | - | - |
| | процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | прочие платежи | 4229 | - | - |
| | Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | - | - |
| | Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| | Поступления - всего | 4310 | 1 647 662 | 3 590 666 |
| | в том числе: | | | |
| | получение кредитов и займов | 4311 | 1 647 662 | 3 590 666 |
| | денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| | от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| | от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг | 4314 | - | - |
| | прочие поступления | 4319 | - | - |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - март 2025 г. | За январь - март 2024 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Платежи - всего | 4320 | (21 371) | (1 008) |
| | в том числе: | | | |
| | собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| | на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников | 4322 | - | - |
| | в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | - | - |
| | прочие платежи | 4329 | (21 371) | (1 008) |
| | Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 1 626 291 | 3 589 658 |
| | Сальдо денежных потоков за период | 4400 | 671 194 | 2 736 454 |
| | Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода | 4450 | 652 | 1 924 061 |
| | Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода | 4500 | 671 846 | 4 660 515 |
| | Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Управляющий -
индивидуальный
предприниматель
(наименование должности)

28 апреля 2025 г.



Ромашкин Гариф Сергеевич
(расшифровка подписи)

Пояснения

к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО СЗ «Озерная» за 1 квартал 2025 года

1. Общая информация

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Акционерное Общество Специализированный застройщик «Озерная».

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): АО СЗ «Озерная» (далее – Общество).

Место нахождения общества (почтовый адрес): 119361, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул Озёрная, д. 42, помещ. 112А.

Юридический адрес: 119361, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул Озёрная, д. 42, помещ. 112А.

Дата регистрации: 27.08.2020г.

Регистрационный номер: 1207700313908.

Общество стоит на учете в ИФНС России №29 по г.Москве.

Общество является юридическим лицом, форма собственности: Частная собственность.

АО СЗ «Озерная» создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Акционер Общества: ЭЛИТ СТРОЙ ООО (100%, 42 500 тыс.руб.).

Общество не имеет филиалы и представительства.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Отчетный период с 01.01.2025 по 31.03.2025.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными в Российской Федерации и обязательными для применения коммерческими организациями.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

Общество применяет общую систему налогообложения.

В промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается информация только об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду (2024 год).

2. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является (ОКВЭД 71.12.2).

В промежуточном отчетном периоде Общество осуществляло строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии Федеральным законом от

30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В промежуточном отчетном периоде Общество осуществляло строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – дольщики) путем размещения денежных средств дольщиков на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

В промежуточном отчетном периоде Общество осуществляло строительство объектов, перечисленных в текстовой части пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024-ый год, а также следующих объектов:

В отчетном году Общество осуществляло строительство:

- объекта **«Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры, расположенные по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Очаково-Матвеевское, ул. Озерная, вл. 42. Жилой дом с подземной автостоянкой (ГП-1)»** (РНС от 09.01.2023г № 77-07-020621-2023).

- **«Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 150 мест» по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Очаково - Матвеевское, ул. Озерная, вл. 42»** (РНС от 19.09.2024г № 77-07-021735-2024).

3. Основы представления отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, утвержденными в Российской Федерации и обязательными для применения коммерческими организациями, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральных стандартов по бухгалтерскому учету, рекомендаций в области бухгалтерского учета и Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета Общества.

В случае наличия противоречий в нормативных актах по бухгалтерскому учету, касающихся правил оценки или признания активов или обязательств, подлежат применению правила, установленные конкретизированными (специальными) федеральными (отраслевыми) стандартами.

Если по конкретному вопросу в нормативных документах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, применяется способ, разработанный Обществом самостоятельно в соответствии с п. 7, 7.1,-7.3-7.4 ПБУ 1/2008 и закрепленный в Положении об учетной политике для целей бухгалтерского учета.

4. Основные принципы учетной политики

Положение об учетной политике Общества для целей бухгалтерского учета разработано в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, рекомендациями в области бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет осуществляется организацией по договору на ведение бухгалтерского учета и предоставлению отчетности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано (программа 1С), с использованием рабочего плана счетов. Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом раз в год перед составлением годовой отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

– Отчетные периоды для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Для составления промежуточной бухгалтерской отчетности является: 1 квартал, полугодие, 9 месяцев.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

- Уровень существенности

В целях раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующего раздела бухгалтерского баланса за отчетный год составляет не менее 10% (десяти процентов).

В целях исправления ошибок существенной признается ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приведет к искажению соответствующей статьи бухгалтерской отчетности на 10% и более (п.3 ПБУ 22/2010).

- Основные средства и капитальные вложения

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода (аренда, лизинг), признаются инвестиционной недвижимостью.

Основные средства, включая инвестиционную недвижимость, учитываются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств не производится.

В отношении всех объектов основных средств амортизация начисляется линейным методом.

Общество осуществляет пересмотр элементов амортизации (срока полезного использования, ликвидационной стоимости и метода начисления амортизации) ежегодно перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В связи с тем, что ОС производственного назначения, как правило, планируется использовать до конца срока их службы, Общество исходит из того, что поступления от выбытия таких объектов не ожидаются, и ликвидационная стоимость по ним признается равной нулю. Проводится проверка на обесценение.

- Нематериальные активы

Лимит стоимости отдельного объекта нематериальных активов (далее – «НМА») (п. 7 ФСБУ 14/2022) определяется по состоянию на каждый календарный год. Расчет производится по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за 9 месяцев календарного года, предшествовавшего отчетному по формуле: (Показатель НМА на отчетную дату*5%)/Количество объектов, удовлетворяющих признанию их в качестве НМА).

Размер лимита стоимости отдельного объекта НМА на каждый календарный год утверждается приказом руководителя Общества.

Объекты стоимостью ниже лимитов, установленных настоящим пунктом, учитываются в составе расходов будущих периодов (п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н, п. 19 ПБУ 10/99).

Амортизация по объектам НМА начисляется линейным способом.

Ликвидационная стоимость НМА признается равной нулю, за исключением случаев, перечисленных в п. 36 ФСБУ 14/2022 (утвержден приказом Минфина РФ от 30.05.2022 N 86н).

Переоценка НМА не проводится.

Проверка НМА на обесценение производится.

- Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К запасам, предназначенным для управленческих нужд, ФСБУ 5/2019 не применяется.

Учет материальных ценностей, приобретенных организацией, производится по фактической себестоимости.

На отчетную дату Общество оценивает запасы по наименьшей из следующих величин:

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

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев, стоимостью не более 100 000 руб., учитывается в составе расходов в момент передачи её в эксплуатацию, с последующим отражением на забалансовом счете.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, учитывается в составе расходов в момент передачи её в эксплуатацию.

- Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по «Денежные средства и денежные эквиваленты».

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;
- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлении).

- Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида (п.65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности №34н).

В составе расходов будущих периодов Общество признает:

- платежи за предоставленное право пользования результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, а также в виде периодических платежей, в том случае, если срок пользования правами составляет период 12 месяцев и менее, за исключением неисключительных прав на программное обеспечение, включаемых в первоначальную стоимость объекта основных средств;
- неисключительные права пользования результатами интеллектуальной деятельности (в т.ч. программами для ЭВМ), исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, иные объекты, признаваемые НМА в соответствии с Положением об учетной политике для целей бухгалтерского учета, но стоимостью ниже лимита, установленного для признания объектов НМА;
- затраты, связанные с адаптацией и модификацией программных средств, созданием отдельных программных модулей (если такие затраты не удовлетворяют критериям признания их в качестве НМА);
- прочие расходы, отвечающие критериям признания в качестве расходов будущих периодов.

Период списания расходов будущих периодов определяются по видам расходов, в момент их принятия к бухгалтерскому учету.

Под периодом списания объекта расходов будущих периодов понимается период времени, в течение которого затраты Общества, произведенные в одном отчетном периоде, но определенно относящиеся к получению дохода в будущих периодах, следующих за отчетным, обеспечивают Обществу получение будущей экономической выгоды.

- Расчеты по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

Текущий налог на прибыль отражается на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

- Учет аренды по ФСБУ 25/2018

В отчете о движении денежных средств платежи по аренде признаются в следующем порядке:

- платежи по договорам, не признаваемым объектами аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018, а также по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются денежными потоками от текущей деятельности;

- платежи по договорам, предмет аренды по которым учитывается как ППА, признаются:

- в части, относящейся на сумму погашения обязательства по аренде - денежными потоками от финансовой деятельности;
- в части, относящейся к процентам – денежными потоками от текущей деятельности.

Общество признает всю сумму арендного платежа по аренде ППА в составе денежных потоков от финансовой деятельности в случае, если сумма начисленных процентных расходов в целом за отчетный год не превышает установленный уровень существенности.

- Особенности бухгалтерского учета долевого строительства

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Общество признает средствами целевого финансирования.

Затраты Общества, связанные со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, учитываются Обществом отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров долевого участия, Организация отражает суммы поступивших денежных средств на основании информации от уполномоченного банка на забалансовом счете.

Суммы денежных средств по счетам эскроу, учтенные на забалансовом счете, списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации и отражаются в зачет обязательств перед уполномоченным банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями кредитного договора).

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве при возврате денежных средств со счета эскроу участнику долевого строительства соответствующая сумма также списывается с забалансового счета.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете движения денежных средств на счетах эскроу отражается в пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При привлечении денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу, возникновение обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет организации или в зачет обязательств перед уполномоченным банком по целевому кредиту и процентов по нему (если это предусмотрено условиями договора с уполномоченным банком).

На момент регистрации договора участия в долевом строительстве обязательства Организации по договорам участия в долевом строительстве в бухгалтерском учете не отражаются.

В целях бухгалтерского учета Общество ведет учет затрат, связанных со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, с подразделением на затраты:

- по договорам генподряда, подряда, оказания услуг, которые непосредственно связаны с процессом осуществления строительства данных объектов, включая подготовительные работы (услуги);
- затраты, связанные выполнением Обществом функций застройщика.

Общество признает данные затраты как затраты, непосредственно связанные со строительством одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (далее также – объекты строительства).

Учет затрат на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, принятых по договорам генподряда, подряда, оказания услуг, включая подготовительные работы (услуги), Общество осуществляет на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» с использованием отдельного субсчета 08.03 «Строительство объектов основных средств», с учетом следующего:

- аналитический учет по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» ведется в разрезе каждого объекта строительства, в отношении которого получено разрешение на строительство, по элементам затрат;
- при учете расходов на строительство затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются в процентном соотношении согласно площади объектов строительства.

Остатки по субсчету 08.03. «Строительство объектов основных средств» на отчетную дату формируют подлежат признанию в бухгалтерском балансе в составе «Оборотных активов» организации по строке «Прочие оборотные активы».

По завершении строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию затраты Общества, учтенные на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств», формируют себестоимость объектов долевого строительства на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию.

В целях формирования полной себестоимости объекта строительства (многоквартирного дома либо иного объекта недвижимости), на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию, Общество формирует оценочное обязательство (резерв предстоящих расходов) на сумму затрат, непосредственно связанных со строительством объектов, которые Общество неизбежно понесет в будущем.

Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства отражаются в бухгалтерской (финансовой отчетности) по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

Дебиторская задолженность участников долевого строительства по оплате цены ДДУ отражается по строке 1230 «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы» бухгалтерского баланса.

Выручка (экономия) от осуществления Обществом в качестве застройщика строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, определяется как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Выручка (экономия) застройщика определяется на последнее число месяца, в котором участникам долевого строительства по актам приема-передачи передано 100% объектов долевого строительства, но не позднее 12 месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта строительства.

В момент передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства Общество списывает кредиторскую задолженность перед дольщиками и переносит её на счет 98 «Доходы будущих периодов».

Суммы, учтенные на счете 98 «Доходы будущих периодов», признаются в составе выручки (экономии) по состоянию на последнее число месяца, в котором участникам долевого строительства по актам приема-передачи передано 100% объектов долевого строительства, но не позднее 12 месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта строительства.

Помещения, в отношении которых не были заключены договоры участия в долевом строительстве, подлежат оформлению в собственность Общества. Такие объекты Общество принимает к учету в составе готовой продукции.

Доход (выручка) от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи признается на дату их передачи по передаточному акту.

5. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями и дополнениями, внесенными в учетную политику организации и в бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

1. В промежуточном отчетном периоде Общество изменило принципы учетной политики для целей бухгалтерского учета в части формирования выручки (экономии) застройщика по деятельности, связанной со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Отличия в учетных принципах по сравнению с предыдущим отчетным периодом описаны в таблице 1 ниже.

Таблица 1.
Изменение учетной политики

| РАЗДЕЛ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ | ПРЕДЫДУЩАЯ РЕДАКЦИЯ | ТЕКУЩАЯ РЕДАКЦИЯ |
|--|---|--|
| Порядок определения финансового результата | Финансовый результат определяется (рассчитывается) Обществом по каждому объекту долевого строительства (помещению, машино-месту) на последнее число месяца подписания соответствующего акта приема-передачи объекта долевого строительства. | Выручка (экономия) застройщика определяется на последнее число месяца, в котором участникам долевого строительства по актам приема-передачи передано 100% объектов долевого строительства, но не позднее 12 месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта строительства. |
| Закрытие кредиторской задолженности перед дольщиками | Исполнения обязательств по договору долевого участия отражалось следующими записями: Дебет 76 Кредит 86, суммы с кредита 86 списывались непосредственно на финансовый результат (Дт 86 Кт 90.01) | В момент передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства Общество списывает кредиторскую задолженность перед дольщиками и переносит её на счет 98 «Доходы будущих периодов». Суммы, учтенные на счете 98 «Доходы будущих периодов», признаются в составе выручки (экономии) по состоянию на последнее число месяца, в котором участникам долевого строительства по актам приема-передачи передано 100% объектов долевого строительства, но не позднее 12 месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта строительства. |

Перечисленные изменения не оказали существенного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности предыдущих отчетных периодов, в связи с чем проведение ретроспективного пересчета показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности текущего отчетного периода в соответствии с п. 15 ПБУ 1/2008 (утверждено приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 106н) не требуется.

2. Изменен порядок распределения обязательства по аренде на краткосрочную и долгосрочную части (см. таблицу 2).

Таблица 2.

| РАЗДЕЛ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ | ПРЕДЫДУЩАЯ РЕДАКЦИЯ | ТЕКУЩАЯ РЕДАКЦИЯ |
|-------------------------------|--|---|
| Учет аренды | Общество признает всю сумму обязательства по аренде в составе долгосрочной задолженности, если величина обязательства по аренде, подлежащая погашению в течение периода, не превышающего 12 месяцев после отчетной даты, не превышает уровень существенности, установленный учетной политикой; Общество признавало несущественной сумму обязательства, подлежащую погашению в течение периода, не превышающего 12 месяцев после отчетной даты, если соответствующая величина составляла менее 10% от итоговой суммы по разделу 5 бухгалтерского баланса «Краткосрочные обязательства». | Обязательство по аренде делится на краткосрочную и долгосрочную части независимо от существенности сумм |

Указанные изменения учетной политики для целей бухгалтерского учета отражены в промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества ретроспективно.

3. В соответствии с изменениями, предусмотренными ФСБУ 4/2023 (утверждено приказом Минфина РФ от 04.10.2023 N 157н), в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и расходов, а также процентов к получению и процентов к уплате, связанных с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, отражаются свернуто (п. 28 ФСБУ 4/2023).

Указанные изменения учетной политики для целей бухгалтерского учета отражены в промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества ретроспективно.

Управляющий-индивидуальный предприниматель
АО СЗ «Озерная»



Ромашкин Г.С.