

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЕРНАЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества

Форма собственности Частная собственность

по ОКПО	45391995
ИНН	9729299441
по ОКОПФ	12267
по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
119361, Москва г, вн.тер.г. вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул Озёрная, д. 42, помещ. 112А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН		
ОГРН		

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

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

Коды	
Форма по ОКУД	0710001
Отчетная дата (число, месяц, год)	30 09 2025
по ОКПО	45391995
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
Гудвил		1105	-	-	-
Нематериальные активы		1110	187 729	200 169	62 166
в том числе:					
Нематериальные активы в организации			178 577	127 585	8 001
Приобретение нематериальных активов			9 152	72 583	54 165
Авансы, выданные для приобретения НМА			-	-	-
Нематериальные поисковые активы		1130	-	-	-
Материальные поисковые активы		1140	-	-	-
Основные средства		1150	14 490	19 340	46 781
в том числе:					
Основные средства, пригодные к использованию			14 490	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:					
Пая и акции			23 509 461	23 509 461	-
Предоставленные займы			11 546 490	11 546 490	8 476 490
Отложенные налоговые активы		1180	2 500 459	1 798 127	1 200 958
Прочие внеоборотные активы		1190	-	-	-

	Итого по разделу I	1100	37 758 629	37 073 587	9 786 396
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 574	24 264	4 497
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		506	371	90
	НДС по приобретенным МПЗ		1 302	1 400	1 217
	НДС по приобретенным услугам		35 765	22 493	3 191
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 332 518	1 680 348	825 006
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 455	1 958	3 180
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		7 967	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		3	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		128	128	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 314 405	1 662 461	805 792
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	72	652	1 924 061
	в том числе:				
	Расчетные счета		72	652	2 104
	Аккредитивы		-	-	1 921 957
	Прочие оборотные активы	1260	12 004 873	7 778 417	4 389 777
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		937	7 860	8 716
	Прочие выданные авансы		2 587 239	2 041 150	573 087
	Незавершенное строительство		8 388 906	5 226 652	3 541 318
	НДС незавершенное строительство		1 027 791	502 755	266 656
	Итого по разделу II	1200	14 375 036	9 483 681	7 143 341
	БАЛАНС	1600	52 133 665	46 557 268	16 929 736

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	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	(7 111 596)	(5 125 285)	(4 874 715)
	Итого по разделу III	1300	167 740	2 154 051	2 404 621
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	51 238 263	27 642 412	14 290 454
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		22 188 545	18 172 242	13 415 924
	Долгосрочные займы		22 144 193	7 400 555	64 925
	Проценты по долгосрочным кредитам		2 958 504	1 984 476	807 328
	Проценты по долгосрочным займам		3 947 021	85 139	2 277
	Отложенные налоговые обязательства	1420	46 371	49 282	10 032
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	33 545
	Итого по разделу IV	1400	51 284 634	27 691 694	14 334 031
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	16 114 328	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	14 484 384	-
	Проценты по займам и кредитам		-	1 629 944	-
	Кредиторская задолженность	1520	669 805	588 263	180 869
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		91 462	50 699	115 746
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	464	-
	Расчеты по налогам и сборам		3 727	1 375	318
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		2 704	1 636	883
	Расчеты с персоналом по оплате труда		4 048	2 293	2 074
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		567 863	531 797	61 648
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	7 136	7 136	8 001
	Оценочное обязательство	1540	1 350	1 706	2 216
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		-	-	-
	Итого по разделу V	1500	681 291	16 711 523	191 084
	БАЛАНС	1700	52 133 665	46 557 268	16 929 736

Управляющий -
индивидуальный
предприниматель

(наименование должности)

29 октября 2025 г.

Ромашкин Гариф Сергеевич

(расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

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

Коды		
Форма по ОКУД		
0710002	30	09
Отчетная дата (число, месяц, год)		
2025	по ОКПО	45391995
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	5 620	5 025
	в том числе:			
	Аренда		5 620	5 025
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:			
	Аренда			
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 620	5 025
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(204 424)	(207 972)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(198 804)	(202 947)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(2 579 323)	(128 964)
	Прочие доходы	2340	111 014	14 444
	Прочие расходы	2350	(24 440)	(36 356)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(2 691 553)	(353 823)
	Налог на прибыль организаций	2410	705 243	9 948
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	705 243	9 948
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 986 310)	(343 875)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(1 986 310)	(343 875)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Управляющий -
индивидуальный
(наименование должности)

29 октября 2025 г.

(подпись)

Ромашкин Гариф Сергеевич

(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Форма по ОКУД
0710004
Отчетная дата
30 09 2025
(число, месяц, год)
по ОКПО
45391995
по ОКЕИ
384

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЧИК "ОЗЕРНАЯ"**

Организация: ЗАСТРОЙЧИК "ОЗЕРНАЯ"
Единица измерения тыс. руб.

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 (нетокрый) 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 по оплате акций	Накопленная прибыль (внебалансом активов)	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-					(343 880)	(343 880)
	Пересценка 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 30 сентября 2024 г.	3250	42 500		7 236 836			(5 219 114)	2 060 222
	На 31 декабря 2024 г.	3200	42 500		7 236 836			(5 125 285)	2 154 051
	Корректировка в связи с изменениями учетной политики	3210	-					-	-
	Исправлением учетных 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 доходенка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
Чистая прибыль (убыток)	3311							(1 986 310)	(1 986 310)
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							-	-
На 30 сентября 2025 г.	3300		42 500			7 236 836		(7 111 596)	167 740

Управляющий –
индивидуальный
(наименование должности)

29 октября 2025 г.

Ромашин Гариф Сергеевич
(расшифровка подписи)



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

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

Коды		
0710005		
Форма по ОКУД	Отчетная дата (число, месяц, год)	
30	09	2025
по ОКПО		
45391995		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	6 898	12 497
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	6 898	6 666
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	5 831
	Платежи - всего	4120	(4 241 306)	(1 181 576)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 723 749)	(686 689)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(98 853)	(58 373)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(1 418 704)	(436 514)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 234 408)	(1 169 079)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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	-	(3 070 000)
	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	-	(3 070 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(3 070 000)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	4 275 557	4 244 415
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 275 557	4 244 415
	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	-	-

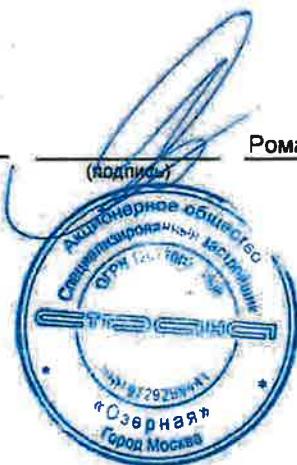
Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежки - всего	4320	(41 729)	(7 342)
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	(41 729)	(7 342)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 233 828	4 237 073
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(580)	(2 006)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	652	2 104
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	72	98
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Управляющий -
индивидуальный
(наименование должности)

(подпись)

Ромашкин Гариф Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.



Пояснения

к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО СЗ «Озерная» за 9 месяцев 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 30.09.2025.

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», федсральными 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 финансовыхложений.

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 раздельно 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, учтённые на забалансовом счете, списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации и отражаются в заем 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) отчётности 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 залог 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» организаций 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 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 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	<p>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».</p>	<p>Обязательство по аренде делится на краткосрочную и долгосрочную части независимо от существенности сумм</p>

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»

М.П.

Ромашкин Г.С.

