

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"	по ОКПО	41074039
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7725852742
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения		
129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ЮНИКОН АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7716021332
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1037739271701

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
		30	06	2025
Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	41074039		
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"	по ОКЕИ	384		
Единица измерения тыс. руб.				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	3 616	3 930	4 438
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 617 868	1 115 064	178 514
	Инвестиционная недвижимость	1160	119 599	123 177	69 483
	Финансовые вложения	1170	7 404 983	7 404 983	3 810 868
	Отложенные налоговые активы	1180	2 819 275	3 276 603	1 480 285
	Прочие внеоборотные активы	1190	110 613	153 629	113 110
	Итого по разделу I	1100	12 075 954	12 077 386	5 656 698
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	65 395 414	60 940 429	38 465 647
	в том числе:				
	Незавершенное производство		56 448 352	51 960 145	38 453 052
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 079 310	8 338 217	4 940 120
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 442 874	5 163 559	3 969 059
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 669	7 769	27 304

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	78 919 267	74 449 974	47 402 130
	БАЛАНС	1600	90 995 221	86 527 360	53 058 828

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	1 634 463	1 634 463	1 634 463
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	146 270	146 270	146 270
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 767 742)	(10 200 513)	(6 659 663)
	Итого по разделу III	1300	(5 987 009)	(8 419 780)	(4 878 930)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	63 864 299	53 740 842	27 073 472
	Отложенные налоговые обязательства	1420	62 916	136 323	4 265
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	234 886	558 741	4 655 603
	Итого по разделу IV	1400	64 162 101	54 435 906	31 733 340
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	7 418 777	17 228 248	24 151 104
	Кредиторская задолженность	1520	11 509 610	9 782 835	1 849 654
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 460 935	764 871	134
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	12 430 807	12 735 280	203 526
	в том числе:				
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве		10 962 146	12 331 086	-
	Итого по разделу V	1500	32 820 129	40 511 234	26 204 418
	БАЛАНС	1700	90 995 221	86 527 360	53 058 828

Руководитель
(наименование должности)

Косолапов Илья Викторович
(расшифровка подписи)
Представитель по доверенности №61-ЗЮ от 24.10.2024

23 июля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
41074039		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	19 020 955	20 426
	Себестоимость продаж	2120	(12 442 383)	(34 281)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 578 572	(13 855)
	Коммерческие расходы	2210	(1 761 226)	(2 154 988)
	Управленческие расходы	2220	(12 147)	(3 690)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 805 199	(2 172 533)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	188 315	63 927
	Проценты к уплате	2330	(1 564 998)	(736 138)
	Прочие доходы	2340	54 398	2 456
	Прочие расходы	2350	(239 079)	(114 912)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	3 243 835	(2 957 200)
	Налог на прибыль организаций	2410	(811 063)	587 710
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(427 142)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(383 921)	587 710
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 432 772	(2 369 490)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 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	2 432 772	(2 369 490)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Руководитель
(наименование должности)

23 июля 2025 г.



Косолапов Илья Викторович
(расшифровка подписи)
Представитель по доверенности №61-ЗЮ от 24.10.2024

Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
41074039		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 843 255	1 861 926
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	41 379	42 118
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	40 091	12 923
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступление от продажи недвижимости (ДДУ, КП)		1 695 182	1 729 016
	прочие поступления	4119	66 603	77 869
	Платежи - всего	4120	(15 755 400)	(11 918 711)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(12 957 419)	(10 079 047)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(20)	(1 004)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(3 000)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(2 797 961)	(1 835 660)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(13 912 145)	(10 056 785)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 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	15 311 524	10 585 586
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	15 311 524	10 585 586
	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 - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 405 479)	(554 207)
	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	(1 405 479)	(554 207)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	13 906 045	10 031 379
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(6 100)	(25 406)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	7 769	27 305
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 669	1 899
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(наименование должности)

23 июля 2025 г.



Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №61-ЗЮ от 24.10.2024

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
Форма по ОКУД	30 06 2025	
Отчетная дата (число, месяц, год)		
по ОКПО	41074039	
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"
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 (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	1 634 463	-	-	146 270	-	(6 659 663)	(4 878 930)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	1 634 463	-	-	146 270	-	(6 659 663)	(4 878 930)

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 - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(2 369 490)	(2 369 490)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счёт операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реструктуризация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	1 634 463	-	-	146 270	-	(9 029 153)	(7 248 420)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	1 634 463	-	-	146 270	-	(10 200 513)	(8 419 780)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	1 634 463	-	-	146 270	-	(10 200 513)	(8 419 780)

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 - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	2 432 772	2 432 772
	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 июня 2025 г.		1 634 463	-	-	146 270	-	(7 767 741)	(5 987 008)

Руководитель

(наименование должности)

23 июля 2025 г.

Ковбасов Игорь Викторович

Секретарь: [подпись]

Представитель по доверенности №51-3Ю от 24.10.2024



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	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списание		переоценка		перевысвобождено		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
					первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация			первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - июль 2025 г.	6 101	(2 171)	-	-	-	(315)	-	-	-	-	-	6 101	(2 485)
	За январь - июль 2024 г.	6 716	(2 079)	-	-	-	(361)	-	-	-	-	-	6 716	(2 440)
в том числе:														
Прочие нематериальные активы	За январь - июль 2025 г.	6 101	(2 171)	-	-	-	(315)	-	-	-	-	-	6 101	(2 485)
	За январь - июль 2024 г.	6 716	(2 079)	-	-	-	(361)	-	-	-	-	-	6 716	(2 440)
из них исключительные права	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списание		Изменения за период				перевысвобождено		На конец периода	
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка		переоценка/высвобождение		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
									первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	3 616	3 930	4 438
в том числе:			
Прочие нематериальные активы	3 616	3 930	4 438
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	На 30 июня 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	накопленные обесценения	затраты	обесценения	списано	принято в учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 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 - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-

4.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	получено (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация			
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	20 714	-	-	(3 461)	-	-	-	-	20 714	(3 461)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За январь - июнь 2025 г.	-	-	20 714	-	-	(3 461)	-	-	-	-	20 714	(3 461)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	291 234	165 653	175 902
Неамортизируемые основные средства - всего	1 326 634	949 411	2 551

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 июня 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 - июнь 2025 г.	-	-	56 038	-	(16 495)	(38 541)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	2 729	-	(2 227)	(503)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	549 412	-	511 361	-	-	(134 138)	1 326 634	-
	За январь - июнь 2024 г.	2 551	-	18 482	-	-	(10 705)	10 338	-

Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 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 - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		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 - июнь 2025 г.	7 404 983	-	-	-	-	-	-	-	-	7 404 983	-
	За январь - июнь 2024 г.	3 810 868	-	-	-	-	-	-	-	-	3 810 868	-
в том числе: займ	За январь - июнь 2025 г.	7 404 983	-	-	-	-	-	-	-	-	7 404 983	-
	За январь - июнь 2024 г.	3 810 868	-	-	-	-	-	-	-	-	3 810 868	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 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 обесценения		фактическая себестоимость	резерв под обесценения		
Запасы - всего	За январь - июль 2025 г.	60 940 429	-	25 964 365	(10 785 780)	-	(10 723 600)	X	X	65 395 414	-
	За январь - июль 2024 г.	35 465 547	-	9 957 626	(790)	-	-	X	X	48 422 483	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - июль 2025 г.	4 655	-	1 361	(56)	-	-	-	-	5 960	-
	За январь - июль 2024 г.	4 460	-	3	(790)	-	-	-	-	3 673	-
Готовая продукция	За январь - июль 2025 г.	1 722 887	-	1 442 460	(1 143 623)	-	-	-	-	2 021 754	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	За январь - июль 2025 г.	8 135	-	-	-	-	-	-	-	8 135	-
	За январь - июль 2024 г.	8 135	-	-	-	-	-	-	-	8 135	-
Объекты для передачи дочерним	За январь - июль 2025 г.	7 244 607	-	9 306 434	(9 641 630)	-	-	-	-	6 911 211	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	За январь - июль 2025 г.	51 960 145	-	15 212 080	(271)	-	(10 723 600)	-	-	56 448 354	-
	За январь - июль 2024 г.	38 453 052	-	9 957 623	-	-	-	-	-	48 410 675	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	93 281 579	88 551 579	59 706 878
в том числе: залог возникший в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда	93 281 579	88 551 579	59 706 878

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		описано			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 - июнь 2025 г.	653 918	-	-	185 208	-	-	-	-	-	1 090 705	-
	За январь - июнь 2024 г.	444 952	-	-	55 995	-	-	-	-	-	500 947	-
в том числе: Авансы выданные	За январь - июнь 2025 г.	192 455	-	251 580	-	-	-	-	-	-	444 034	-
	За январь - июнь 2024 г.	117 574	-	-	-	-	-	-	-	-	117 574	-
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	461 463	-	-	185 208	-	-	-	-	-	646 671	-
	За январь - июнь 2024 г.	327 378	-	-	55 995	-	-	-	-	-	383 373	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	4 509 641	-	752 132	35 957	(1 945 560)	-	-	-	-	3 352 169	-
	За январь - июнь 2024 г.	3 524 107	-	1 473 986	200	(508 335)	-	-	-	-	4 489 959	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	21 962	-	3 800	-	(11 381)	-	-	-	-	14 381	-
	За январь - июнь 2024 г.	12 058	-	7 014	-	(1 675)	-	-	-	-	17 398	-
Авансы выданные	За январь - июнь 2025 г.	4 268 047	-	-	-	(1 895 290)	-	-	-	-	2 372 757	-
	За январь - июнь 2024 г.	3 446 709	-	1 175 108	-	(451 204)	-	-	-	-	4 170 613	-
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	219 631	-	748 332	35 957	(38 889)	-	-	-	-	965 031	-
	За январь - июнь 2024 г.	65 340	-	291 864	200	(55 456)	-	-	-	-	301 848	-

Итого	За январь - июнь 2025 г.	5 163 559	-	752 132	221 164	(4 055 883)	-	-	X	4 442 874	-
	За январь - июнь 2024 г.	3 989 059	-	1 473 986	56 196	(508 335)	-	-	X	4 990 906	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 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 (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	54 299 584	-	14 371 163	(4 571 561)	-	-	64 099 185
	За январь - июнь 2024 г.	31 729 075	-	22 252 687	-	-	-	53 981 762
в том числе: Кредиты	За январь - июнь 2025 г.	39 589 820	-	11 688 055	(3 688 911)	-	-	47 588 964
	За январь - июнь 2024 г.	15 501 806	-	19 803 170	-	-	-	35 304 976
Займы	За январь - июнь 2025 г.	14 151 022	-	2 683 108	(558 795)	-	-	16 275 335
	За январь - июнь 2024 г.	11 571 666	-	1 218 793	-	-	-	12 790 459
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	558 741	-	-	(323 855)	-	-	234 886
	За январь - июнь 2024 г.	4 655 603	-	1 230 724	-	-	-	5 886 327
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	39 746 363	-	4 906 179	(13 293 347)	-	-	31 359 195
	За январь - июнь 2024 г.	26 204 284	-	17 439 693	(24 541 185)	-	-	19 102 792
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	1 194 176	-	205 902	(1 480)	-	-	1 398 597
	За январь - июнь 2024 г.	570 687	-	364 930	-	-	-	935 617

Авансы полученные	За январь - июнь 2025 г.	1 398 093	-	-	(823 575)	-	-	574 518
	За январь - июнь 2024 г.	1 362	-	736 147	-	-	-	737 510
Расчеты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	6 856	-	271 144	(1 115)	-	-	276 885
	За январь - июнь 2024 г.	182	-	23 520	(1 570)	-	-	22 132
Кредиты	За январь - июнь 2025 г.	17 228 248	-	2 505 359	(12 314 830)	-	-	7 418 777
	За январь - июнь 2024 г.	24 151 105	-	214 245	(24 365 350)	-	-	-
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	19 918 990	-	1 923 774	(152 347)	-	-	21 690 417
	За январь - июнь 2024 г.	1 480 948	-	16 100 852	(174 266)	-	-	17 407 534
Итого	За январь - июнь 2025 г.	94 045 947	-	19 277 341	(17 864 908)	-	X	95 458 380
	За январь - июнь 2024 г.	57 933 359	-	39 692 379	(24 541 185)	-	X	73 084 554

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 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 - июнь 2025 г.	764 871	732 518	(36 455)	-	1 460 934
	За январь - июнь 2024 г.	134	78	(210)	-	2
в том числе:						

резерв ежегодных отпусков	За январь - июнь 2025 г.	2	2	(4)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	134	78	(210)	-	2
Резерв по судебным делам	За январь - июнь 2025 г.	9 836	-	-	-	9 836
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв на перенесенные работы	За январь - июнь 2025 г.	755 033	732 516	(36 452)	-	1 451 098
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	105 429	-	-
в том числе: гарантийные удержания	105 429	-	-
Выданные - всего	146 326 589	143 240 268	106 503 533
в том числе: поручительство	33 928 043	35 571 009	9 490 000
залог земельных участков	15 810 043	15 810 758	15 810 056
залог недвижимости	79	79	79
залог возникающих в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда	93 281 579	88 551 579	81 203 399
банковские гарантии	3 306 843	3 306 843	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	11 257 243	3
Затраты на оплату труда	18	1 065
Отчисления на социальные нужды	5	301
Амортизация	12 577	6 743
Прочие затраты	924 158	2 184 846
Итого по элементам	12 194 001	2 192 958
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	2 021 754	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	14 215 756	2 192 958

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ», (далее по тексту - «Общество») является строительство жилых и нежилых зданий (41.20). В 2024 г. Общество сдавало в аренду собственные основные средства.

Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-012526-2025 от 30.04.2025г. по объекту «Многokвартирные дома, в том числе со встроенно-пристроенными объектами и подземной автостоянкой. Этап 3. Корпуса 5, 6 по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, ул. Петра Кончаловского, земельный участок 7». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, ул. Петра Кончаловского, дом 7, корпус 3. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-012455-2025 от 26.02.2025г. по объекту «Многофункциональная жилая застройка с объектами социально- культурного назначения. Этап 3. Корпуса 5, 6, 7, 8, 9, 10 по адресу: г. Москва, набережная Марка Шагала, земельный участок 23/9». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, Набережная Марка Шагала, дом 11, корпус 3. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-011829-2023 от 26.12.2023г. по объекту «Многофункциональная жилая застройка с объектами социально- культурного назначения. Этап 1. Корпуса 1, 2, 3, 4, 11 по адресу: г. Москва, набережная Марка Шагала, земельный участок 23/9». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, Набережная Марка Шагала, дом 11, корпус 2. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-011830-2023 от 26.12.2023г. по объекту «Многофункциональная жилая застройка с объектами социально-культурного назначения. Этап 2. Корпуса 12 по адресу: г. Москва, набережная Марка Шагала, земельный участок 23/9». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, Набережная Марка Шагала, дом 11, корпус 1. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9

Почтовый адрес Общества: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 12.12.2014 года, основной государственный регистрационный номер 1147748024170.

С 10.01.2022 переданы полномочия единоличного исполнительного органа Акционерное Общество «Группа компаний «Эталон» (ОГРН 1027807571175) (с 10.01.2022 по 09.01.2029 – период осуществления полномочий единоличного исполнительного органа) на основании решения единственного участника №15-21 от 15.12.2021.

По состоянию на 31.12.2024г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений Общество не имеет.

Среднесписочная численность работников Общества составляет по состоянию на 30.06.2025 – 0 человек, 31.12.2024 – 2 человек, 31.12.2023–6 человек.

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 30 июня 2025 г. единственным владельцем долей Общества является:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	1 634 463	100%
в том числе:		
Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (ИНН 7724339440, КПП 771701001, местонахождение: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9А)	1 634 463	100%

Ревизором Общества избран Головачёв Павел Юрьевич – директору департамента учета, отчетности и налогов АО «ГК «Эталон» (Протокол Единственного участника Общества от 15.04.2024 г. №06-24)

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет АО «ГК «Эталон» на основании договора №б/н от 09.01.2022.

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – Представитель по доверенности 15-ЗЮ от 21.03.2024 Кузнецова А.А.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Президент АО «ГК «Эталон» - Управляющей организации ООО «Специализированный застройщик ЗИЛ-ЮГ» Бузулуцкий Михаил Игоревич.

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 1 634 463 (Один миллион шестьсот тридцать четыре тысячи четыреста шестьдесят три) тысячи рублей.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований.

Сохраняющаяся неопределенность и волатильность на финансовых рынках могут оказать негативное влияние на российский финансовый сектор. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства Общества.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью промежуточной бухгалтерской отчетности Общества за январь-март 2025 года, сформированной Обществом в соответствии с федеральными стандартами.

1. Организационно-технические аспекты учетной политики:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе утвержденного Минфином РФ Плана счетов согласно Приказа №94 н от 31.10.2000г. и утвержденными федеральными законами Положениями по бухгалтерскому учету. (Приложение №1 к настоящей учетной политике).

Для отражения финансово-хозяйственных операций используется бухгалтерская программа «1С-предприятие-Бухгалтерия 8.3» и «1С предприятие-Зарплата и управление персоналом».

Принимаются к учету первичные документы, составленные по формам, содержащимся в альбомах, унифицированных (типовых) форм, утвержденных Госкомстатом России. При оформлении хозяйственных операций, по которым не предусмотрены типовые формы, применяются самостоятельно разработанные формы первичных документов с соблюдением требований Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Если форма первичного учетного документа не согласована с контрагентами, документ составляется по форме того контрагента, который его выписывает.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации. Инвентаризация товарно-материальных ценностей, наличных денежных средств и расчетов проводится на конец каждого года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случаях обязательной инвентаризации, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств раз в три года. Инвентаризация имущества организации может проводиться по решению руководителя, если для этого есть основания.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установлен уровень существенности равный 5 процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

2. Учетная политика в целях бухгалтерского учета

2.1. Учет основных средств и доходных вложений.

2.1.1. Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

2.1.2. Ликвидационную стоимость определять как предполагаемую стоимость объекта основных средств (ОС) в конце срока использования/на момент выбытия, включая стоимость оставшихся от выбытия материальных ценностей. При отсутствии возможности определить ликвидационную стоимость или при определении ликвидационной стоимости менее 100 000 рублей (уровень существенности), ликвидационную стоимость принимать равной нулю (п.30, п.31 ФСБУ 6/2020). Для временных сооружений, отраженных в составе ОС, за ликвидационную стоимость принимать стоимость возвратных материалов (при наличии), указанных в КС-8 с учетом уровня существенности в 100 000 рублей. Ликвидационная стоимость ОС амортизации не подлежит (п.32 ФСБУ 6/2020).

2.1.3 В составе основных средств учитывать материальные ценности, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем и стоимостью превышающую 100 000 рублей за единицу. Объекты со сроком полезного использования (СПИ) больше года и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» ОС) сразу списывать в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020). Обеспечить контроль за наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 8 ФСБУ 5/2019).

2.1.4. Объекты недвижимости, не используемые в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, расположенные на земельных участках, предназначенных под строительство, и подлежащие ликвидации с целью строительства нового объекта, не классифицировать в качестве объектов основных средств и отражать в учете в себестоимости строительства согласно соответствующему документу (приказ о расчистке территории, приказ о сносе зданий/сооружений и т.п.) (п.40 ФСБУ 6/2020).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

2.1.5. Амортизацию объектов основных средств производить линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливать.

Амортизацию определять исходя из первоначальной стоимости ОС, уменьшенную на ликвидационную стоимость ОС.

2.1.6. При принятии ОС к учету срок полезного использования (СПИ) определять, исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- 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;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. (п. 9 ФСБУ 6/2020).

В качестве одного из источников для определения СПИ используется Классификатор основных средств, установленный Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

2.1.7. Срок полезного использования, ликвидационную стоимость проверять не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации и, если условия использования ОС изменились, пересмотреть. Необходимые корректировки отражаются в учете как изменения оценочных значений и подлежат признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) (п.37 ФСБУ 6/2020).

По полностью с амортизированным ОС, которые продолжают использоваться, определить новый срок полезного использования, пересчитать амортизацию и амортизировать согласно новому СПИ.

2.1.8. Переоценку основных средств не проводить (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

2.1.9. Проверку ОС на обесценение проводить не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации (п.38 ФСБУ 6/2020).

При выявлении признаков обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, зафиксированных в протоколе инвентаризационной комиссии, уменьшить балансовую стоимость до рыночной, зафиксированной в протоколе инвентаризационной комиссии. Убыток от обесценения отразить в прочих расходах.

2.1.10. Затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт, и т.п. признавать капитальными вложениями (пп. «а» п.6, пп «ж» п.5 ФСБУ 26/2020) и :

-увеличивать первоначальную стоимость объекта ОС по завершении таких капитальных вложений (п.24 ФСБУ 6/2020);

-отражать как отдельные объекты ОС в случае, если стоимость и сроки полезного использования таких капитальных вложений существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 06/2020).

3.1.11. Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета (п. 40 ФСБУ 6/2020). В случае прекращения использования объекта основных средств в деятельности, независимо от факта физической ликвидации на момент прекращения использования или в случае, если объект основных средств не способен приносить экономические выгоды, объект подлежит списанию с бухгалтерского учета на основании соответствующего документа (приказ, протокол инвентаризационной комиссии, акт о списании и т.п.). (п.40, п.41 ФСБУ 6/2020)

2.1.12. При продаже ОС в бухгалтерской отчетности отражать финансовый результат в соответствии с п.44 ФСБУ 6/2020:

- прочий доход, если поступления от его продажи превышают сумму балансовой стоимости и затрат на выбытие;
- прочий расход, если сумма его балансовой стоимости и затрат на выбытие больше поступлений от продажи этого объекта.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

2.1.13. Материалы, полученные в результате демонтажа, разборки при ликвидации основных средств принимать к учету за счет балансовой стоимости выбывающего объекта одновременно с его списанием с учета (п. 3 Рекомендации Р-63/2015-КпР "Материальные ценности от ликвидации основных средств").

В зависимости от целей дальнейшего использования эти материальные ценности признавать:

-запасами;

-долгосрочными активами к продаже (ДАП);

-капитальными вложениями.

2.1.14. В бухгалтерском учете объект ОС переклассифицировать в долгосрочные активы к продаже (ДАП), когда одновременно выполняются следующие условия (п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. п. 1, 3, 4 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение"):

- объект не используется в деятельности организации (при производстве и (или) продаже ею продукции, продаже товаров, при выполнении работ, оказании услуг и т.п.);
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- руководством принято решение о его продаже.

При этом не имеет значения:

- по каким причинам прекращено (приостановлено) использование объекта - в связи с принятием решения о его продаже или по иным причинам.
- эксплуатировался ранее этот объект или нет.

Такие объекты ОС переводить в состав ДАП по остаточной стоимости в отдельную папку «Долгосрочные активы к продаже», учитывать на счете 41 «Товары», отражать в бухгалтерском балансе в разделе оборотных активов в составе «Запасы» (ПБУ 16/02).

2.1.15. Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитывать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Недвижимость для сдачи в аренду выделять в отдельной группе «инвестиционная недвижимость» и отражать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Инвестиционная недвижимость не переоценивается, амортизируется (п.27, п.28 ФСБУ 6/2020).

3.1.16. Общество начинает применять новации ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утверждённые Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 87н, начиная с отчётности за 2024 год.

2.2. Учет нематериальных активов.

2.2.1. Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», на счете 04 «Нематериальные активы».

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 14/2020 «Нематериальные активы» осуществляется в альтернативном порядке (п.53 стандарта).

2.2.2. В составе нематериальных активов учитываются используемые при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла и стоимостью, превышающей 100 000 рублей за единицу:

произведения науки, литературы и искусства;

исключительные и неисключительные права на программное обеспечение;

изобретения;

полезные модели;

секреты производства (ноу-хау);

товарные знаки и знаки обслуживания;

иные имущественные права и права доступа.

Расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации объекта основных средств, учитываются как отдельный объект нематериальных активов. В случае, если программное обеспечение является неотъемлемой частью объекта основных средств и не формирует самостоятельный объект нематериальных активов (не может быть отделено от объекта основных средств без потери работоспособности как самого программного обеспечения, так и объекта основных средств), то расходы на приобретение такого программного обеспечения включаются в первоначальную стоимость объекта основных средств.

2.2.3. Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости (п.13, п.15 ФСБУ 14/2022), сформированной на счете учета капитальных вложений и равной сумме фактических

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

**ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

затрат на их приобретение или создание. В первоначальную стоимость нематериальных активов включается НДС, не подлежащий вычету.

По НМА, принятым к учёту по первоначальной стоимости, стоимость и сумма накопленной амортизации изменению не подлежат (п.16 ФСБУ 14/20022).

В случае модернизации (доработки) НМА первоначальная стоимость объекта НМА подлежит увеличению на стоимость расходов на модернизацию, независимо от остаточной стоимости указанного НМА (п. 18 ФСБУ 26/2020, п. 28 ФСБУ 14/2022). К затратам на модернизацию относятся расходы:

на внесение изменений в существующее программное обеспечение, в результате чего улучшаются быстродействие, безопасность, удобство в использовании, другие качественные характеристики;

расходы на разработку новых модулей для программного обеспечения;

расходы на обновление программ и сайтов до новой версии;

расходы на модификацию сайта;

иные аналогичные расходы

2.2.4. Объекты нематериальных активов со сроком полезного использования (СПИ) больше 12 месяцев и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» НМА) и объекты нематериальных активов со сроком полезного использования (СПИ) менее 12 месяцев независимо от стоимости сразу списывать в расходы (п. 7 ФСБУ 14/2022). Обеспечить контроль за наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете 014 «НМА, полученные в пользование» (п.7 ФСБУ 14/2022)

2.2.5. Единицей учета нематериальных является инвентарный объект (п.11 ФСБУ 14/2022).

Совокупность объектов нематериальных активов одного вида, сходных по характеру использования, образует группу нематериальных активов (п.12 стандарта).

Ликвидационная стоимость НМА принимается равной нулю, за исключением случаев, установленных в п. 36 ФСБУ 14/2022.

Элементы амортизации (срок полезного использования (СПИ), ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) определяются при принятии НМА к учёту.

Проверка элементов амортизации (срок полезного использования (СПИ), ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования объекта НМА проводится ежегодно при проведении годовой инвентаризации, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости принимается решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений п.42. ФСБУ 14/2022).

2.2.6. Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

НМА, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются НМА с неопределенным сроком полезного использования, по ним амортизация не начисляется (п. 33 ФСБУ 14/2022).

Приобретенные НМА списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками/исполнителями. В случае, когда в лицензионном договоре срок не определен, установить срок полезного использования НМА 5 лет.

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания нематериального актива в бухгалтерском учете. Амортизация начисляется только по нематериальным активам с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Амортизация прекращает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем выбытия или списания нематериального актива.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления сумм амортизации на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

2.2.7. Ежегодно при проведении годовой инвентаризации перед составлением отчетности осуществляется проверка НМА на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов». При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая стоимость. Если она меньше балансовой стоимости, то на разницу между стоимостями признается убыток от обесценения НМА. Учет обесценения учитывается на счете 05.ОБ.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

Последующая оценка нематериальных активов на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

2.3. Учет капитальных вложений.

Учёт капитальных вложений вести в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

2.3.1. Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств, объект нематериальных активов или восстанавливаемый объект основных средств.

2.3.2. Первоначальная оценка капитальных вложений производится исходя из фактических затрат на осуществление капитальных вложений.

К фактическим затратам относятся:

- суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику (подрядчику). Эти суммы входят в состав затрат без НДС и акцизов с учетом всех скидок, уступок, премий, вычетов и льгот;
- стоимость товарно-материальных ценностей, которая списывается в связи с их использованием при осуществлении капитальных вложений;
- амортизация объектов основных средств и нематериальных активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- издержки на поддержание работоспособности или исправности, на текущий ремонт активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- связанные с осуществлением капитальных вложений проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды. В случае, возникновения перечисленных затрат в процессе обычного производственного цикла, возникающие затраты относятся к расходам;
- расходы на приобретение исключительных и неисключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- расходы на создание объектов нематериальных активов, в том числе в результате выполнения НИОКР;
- расходы на улучшение объектов нематериальных активов, связанное с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования таких объектов;
- расходы на приобретение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии);
- иные затраты, отвечающие условиям признания в качестве капитальных вложений.

2.3.3. Материально-производственные запасы, приобретаемые для капитальных вложений, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете в соответствии с рабочим планом счетов.

Стоимость активов организации (в частности, материальных носителей (вещей), в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации), списываемая в связи с использованием этих активов при создании нематериальных активов включается в их первоначальную стоимость.

Расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации объекта основных средств, учитываются как отдельный объект нематериальных активов. В случае, если программное обеспечение является неотъемлемой частью объекта основных средств и не формирует самостоятельный объект нематериальных активов (не может быть отделено от объекта основных средств без потери работоспособности как самого программного обеспечения, так и объекта основных средств), то расходы на приобретение такого программного обеспечения включаются в первоначальную стоимость объекта основных средств.

Сумма завершённых капитальных вложений в соответствующий объект основных средств или нематериальных активов признается их первоначальной стоимостью.

2.3.4. При отсрочке (рассрочке) на период свыше 12 (двенадцати) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Размер платы за отсрочку (рассрочку) по договорам рассчитывается на основании:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

- положений договоров, если плата за отсрочку (рассрочку) выделена в виде процента, фиксированной суммы или договор устанавливает вариант оплаты без отсрочки (рассрочки) в меньшей сумме;
- данных поставщиков, подрядчиков о цене товаров, работ, услуг без учета отсрочки (рассрочки). Данные могут быть получены из прайс-листов, с сайтов или из переписки. При этом цена товаров, работ, услуг должна быть определена без учета скидок, бонусов и иных льгот, которые могут быть предоставлены за иные условия договоров (например, объем закупок, предоплата и т. п.);
- средневзвешенный процент ставки по кредитам, привлекаемым в группе компаний.

2.3.5. Проверка капитальных вложений на наличие признаков обесценения производится один раз в год при проведении годовой инвентаризации. В ходе проверки выявляются незавершенные капитальные вложения, завершение которых не состоялось в течение календарного года, и этот факт не обусловлен технологическим процессом завершения капитальных вложений.

В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость незавершенных капитальных вложений. Справедливая стоимость — это оценка, основанная на рыночных данных, но не обязательно наблюдаемая на рынке. Справедливая стоимость определяется на основе затратного подхода.

При затратном подходе определяется сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (или текущая стоимость замещения).

В случае, когда справедливая стоимость оказывается ниже остаточной стоимости объекта незавершенных капитальных вложений, разница признается обесценением объекта. Учет обесценения ведется в разрезе объектов капитальных вложений на отдельном субсчете к счету 08 «Капитальные вложения».

2.4. Учет материально-производственных запасов

2.4.1. Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 50 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

2.4.2. Оценку материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производить по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

2.4.3. Учет спецодежды производить в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

2.4.3.1. Специальную оснастку и специальную одежду, находящуюся в собственности, принимать к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

2.4.3.2. Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

2.4.3.3. Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, отпущенных в производство до 01.01.2021 г., списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Специальную одежду и специальную оснастку сроком эксплуатации свыше 12 месяцев и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, в силу п.5 ФСБУ 6/2020 отражать в составе запасов и списывать на затраты в периоде выдачи работникам. В целях обеспечения сохранности стоимость такой специальной одежды и специальной оснастки отражать за балансом.

2.4.4. Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды использовать вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

2.4.5. Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

2.4.6. Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.».

2.5. Учет договоров аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

- 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.

К объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды, настоящий стандарт не применяется.

В отношении земельных участков Общество руководствуется следующим.

Земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, как объекты учёта аренды не классифицируются. Земельные участки в аренде, на которых не ведётся и не предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, и на которых расположены объекты недвижимости производственного назначения, в том числе предназначенные для сдачи в аренду, а также на которых ведётся строительство собственных объектов недвижимости, классифицируются как объекты учёта аренды. По таким земельным участкам формируется право пользования активом (ППА).

В отношении земельных участков, договорами аренды по которым установлено, что размер арендной платы меняется в зависимости от кадастровой стоимости, Общество считает, что такое изменение косвенно зависит от рыночных арендных ставок, поскольку рыночные арендные ставки зависят от рыночной стоимости земли, которая также опосредовано влияет на её кадастровую стоимость. Такие арендные платежи Общество рассматривает, как платежи с периодической индексацией (пп. «б» п. 7

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

ФСБУ 25/2018). По земельным участкам в аренде обязательство по аренде и ППА первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 10, п.п. «а» п.13, п. 14 ФСБУ 25/2018). В дальнейшем при изменении арендных платежей в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка величина обязательств по аренде и фактическая стоимость ППА корректируются перспективно. С момента корректировки амортизация ППА и процентные расходы по арендному обязательству начисляются в новой сумме (п.21 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 42 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

По состоянию на 31.12.2021 по каждому договору аренды, подпадающему под применение Стандарта, признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде.

Обязательство по аренде признаётся в сумме приведенной стоимости оставшихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке 8,5%, с учетом оставшегося срока аренды. При этом ставка дисконтирования определена как средневзвешенный процент по заёмным обязательствам в Группе компаний.

Фактическая стоимость ППА определяется в сумме признанного обязательства по аренде, поскольку действующими договорами аренды переход права собственности на предмет аренды не предполагается. Стоимость ППА погашается посредством амортизации линейным способом, срок полезного использования (СПИ) ППА устанавливается равным сроку аренды, амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания предмета аренды в качестве ППА (п.17 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п.9, п.27, пп. «а» п.33, п.35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»). В случае, если СПИ объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, меньше срока аренды земельного участка, СПИ ППА по такому земельному участку устанавливается исходя из СПИ расположенного на нём объекта недвижимости.

Амортизацию ППА относить на счет 20 «Основное производство», если объект аренды используется в производственной деятельности или на счет 26 «Общехозяйственные расходы», если объект аренды используется для управленческих нужд. Проценты по обязательству по аренде учитывать в составе прочих расходов на счете 91.02 «Прочие расходы».

При оценке обязательства по аренде согласно ФСБУ 25/2018 в состав арендных платежей сумма НДС не включается, а признается в бухгалтерском учете в качестве обязательства в момент возникновения обязанности по уплате как обязательство по уплате налогов (Приложение к Письму Минфина России от 18.01.2022 N 07-04-09/2185).

Для отражения ППА и обязательств по аренде применяются следующие счета учёта:

- Счет 01.03 «Арендованное имущество» для отражения ППА;
- Счет 02.03 «Амортизация арендованного имущества» для отражения амортизации ППА;
- Счет 76.07 «Расчеты по аренде» для отражения обязательства по аренде в сумме приведенной стоимости в составе субсчетов:

76.07.1 «Арендные обязательства»

76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»

76.07.5 «Проценты по аренде»

76.07.9 «НДС по арендным обязательствам» (при наличии в договоре аренды НДС)

Проводки по формированию ППА и обязательств по аренде, отраженные в переходный период, не формируют показатели отчетности на 31.12.2021, отражаются в бухгалтерском учете в межотчетный период и раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г. - период, начиная с которого Общество применяет ФСБУ 25/2018 (Письмо Минфина России от 22.10.2021 N 07-01-09/85635).

В бухгалтерском балансе ППА отражать по строке 1150 «Основные средства», информацию в отношении арендованных основных средств, включенных в строку 1150 бухгалтерского баланса, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности (п.7.1 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации», п.47 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

Информацию о начисленных процентах по арендному обязательству, включенных в строку 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах, раскрывать в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

2.6. Учет затрат на строительство.

При формировании затрат на строительство исходить из следующего.

Согласно пп. «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н, запасами также являются объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи признавать незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. «е», «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»). В связи с этим указанные затраты отражать в бухгалтерском балансе в разделе II. «ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ», строке 1210 «Запасы», дополнительной строке 1212 «Незавершенное строительство», а после ввода многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) в эксплуатацию, объекты недвижимости, предназначенные для передачи дольщикам – в дополнительной строке 1211 «Объекты для передачи дольщикам».

Оценивать указанные затраты по фактической себестоимости.

В программе 1 С продолжать аккумулирование и учёт указанных затрат на счетах 08.33 и 08.34 в связи с техническими настройками по учёту договоров долевого участия. При этом суть затрат, как запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019, не поменяется.

2.6.1. Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

2.6.2. Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражать следующие операции:

Дт 08.33.1 Кт 08.33.5 перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60. ВЭ Кт 60.1 зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

В балансе расчеты по промежуточным этапам незавершенных работ отражаются «свернуто» в разрезе каждого договора. Если сумма выплаченных авансов превышает сумму принятых промежуточных работ, сальдо отражается в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность». Если сумма принятых промежуточных работ превышает сумму выплаченных авансов, сальдо отражается в составе строки 1550 «Прочие обязательства».

2.6.3. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учёт долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учёте с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

2.6.4. Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

2.6.5 Авансы, выплаченные на строительство, отражать в бухгалтерской отчетности в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

2.7. Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).

2.7.1. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понимании, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

Руководствуясь вышеизложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

На дату раскрытия счетов эскроу отражать погашение кредитных обязательств следующими операциями:

Дт 67.01/66.01 (Погашение кредитных обязательств) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата по ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата по ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

2.8. Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности и прочих поступлений

2.8.1. Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

С целью более достоверного отражения финансового положения, формирования доходов и расходов при реализации объектов недвижимости, учитываемых в составе запасов, право собственности по которым зарегистрировано или находится в процессе регистрации в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается на дату подписания с покупателем акта приема-передачи объекта, при условии перехода к покупателю рисков и прав пользования в отношении объекта. После передачи данного имущества по акту приема-передачи, Общество перестает контролировать переданные активы»

Выручку от реализации отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Если дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество на покупателя является более ранней, чем дата передаточного акта и указанные даты приходятся на разные отчетные периоды (квартал) – выручку от реализации недвижимого имущества признавать в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации прав на покупателя с целью формирования достоверного финансового результата в отчетном периоде.

2.8.2. Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

2.8.3. Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости, приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. Постановка на баланс собственной недвижимости

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

2.8.4. Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства. В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка отражается в финансовой отчетности в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

На основании вышеизложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, отражать в финансовой отчетности на дату передачи готового объекта строительства по акту приема-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи сформированную стоимость объекта строительства отражать в финансовой отчетности в составе расходов организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками:

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

2.9. Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг.

2.9.1. Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

2.9.2. Для учета затрат на производство применять следующие счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;

Для учета затрат при осуществлении деятельности договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

2.9.3. На счете 20 вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.).

2.9.4. Организация ведет отдельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

2.9.5. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством.

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет учета 90.08 (управленческие расходы) (директ-костинг).

2.9.6. Учет коммерческих затрат вести на сч.44 «Расходы на продажу».

2.9.7. На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением производственной деятельности.

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы

- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;

-расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала.

-иные расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство».

2.9.8. Учет затрат на реализацию собственной недвижимости вести на сч.44 «Расходы на продажу».

Расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости, вести на счете 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»:

- агентские услуги по привлечению покупателей;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;
- иные аналогичные расходы

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

По окончании месяца указанные расходы списывать на счет учёта 90.07 «Расходы на продажу»

2.9.9. Объекты собственной недвижимости, предназначенные для продажи, отражать на счёте 41 «Товары».

На дату реализации выбытия объекта недвижимости отражать проводкой:

Д 90.02 Кт 41.01

2.9.10. В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;
- косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

- расходы, отраженные на счёте 20
- себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отраженных в составе товаров на счёте 41;

К косвенным расходам в бухгалтерском учёте относить все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов

2.9.11. В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчётным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок расходы на приобретенные программы списывать равномерно в течении 1 года.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

2.10. Учет прочих доходов и расходов

2.10.1. Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99).

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, для целей бухгалтерского учёта отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

2.10.2. Для приведения отражения доходов в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражать в составе прочих доходов и проводить по дате осуществления первого платежа.

2.10.3. Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от предоставления имущества в аренду/субаренду, а также проценты к получению относить к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражать по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

2.10.4. Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом:

- плату за пользование лимитом кредитной линии единовременно на дату возникновения расхода;
- плату за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;
- страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

2.10.5. К прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- поступления в возмещения убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

2.10.6. К прочим расходам относить:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

2.11. Учет финансовых вложений

2.11.1. Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

2.11.2. Финансовые вложения принимать к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

2.11.3. Денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.

Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

2.12. Учет кредитов и займов.

2.12.1. Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

2.12.2. Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99. Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

2.13. Формирование оценочных резервов и обязательств

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

2.13.1. Оценочные резервы.

2.13.1.1. Резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случаи создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают временные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

2.13.1.2. Резерв под обесценение материальных ценностей.

2.13.1.2.1. Материально-производственные запасы, по которым на отчетную дату выявлены признаки обесценения, такие как снижение рыночной стоимости, моральное устаревание, потеря полностью или

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

частично первоначальных качеств, отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи, определяемой в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019

Если в результате наличие обесценения подтвердится (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценение.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.31, п.п "а" п. 43 ФСБУ 5/2019). Создание (увеличение) резерва под обесценение отражается по кредиту счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей», списание (уменьшение) резерва отражается по дебету счета 14 «резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в корреспонденции со счетами 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» или 91.02 «Прочие расходы» в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

2.13.1.2.2. При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», руководствоваться следующим.

При принятии решения о необходимости создания резерва рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машиноместа, веломеста, квартиры, апартаменты, встроенные помещения.

Признаком обесценения собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», является факт того, что в течение отчетного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создается резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

Для определения убыточности за себестоимость продажи принимается фактическая себестоимость объекта без учета переоценки.

Если в отчетном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создается.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

ЧСП	=	Предполагаемая цена продажи	-	Предполагаемые затраты на продажу
------------	----------	--	----------	--

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчетную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м2.

Цены для продажи в программе «Инвест» регулярно корректируются на основании рекомендаций Отдела ценообразования, внутреннего анализа и планирования продаж. На основании рекомендаций готовится Распоряжение на изменение цен за подписью Коммерческого директора, и изменение цен продаж объектов недвижимости фиксируется в программе «Инвест».

Предполагаемые затраты на продажу – стоимость агентского вознаграждения, подлежащего уплате агенту. Определяется умножением процента агентского вознаграждения, указанного в агентском договоре, на предполагаемую стоимость продажи.

2. Определяем сумму резерва под обесценение:

Резерв под обесценение	=	Фактическая себестоимость	-	ЧСП
-----------------------------------	----------	--------------------------------------	----------	------------

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

Резерв создается под каждый объект однородной группы. Начисление резерва в бухгалтерском учете отражается проводкой Дт. 90.02 Кт.14

При реализации объекта учёта, под который ранее был сформирован резерв под обесценение, расходом признавать его балансовую стоимость, то есть фактическую себестоимость за вычетом ранее созданного резерва. Сумма резерва относится на уменьшение фактической себестоимости, списываемой в себестоимость продаж (п.п.30,43 ФСБУ 5/2019). Списание резерва при реализации объекта в бухгалтерском учёте отражается проводкой СТОРНО Дт 90.02 Кт 14.

В отношении групп объектов недвижимости, поставленных на баланс до 01.01.2021г., при наличии в отчетном периоде признаков обесценения, применять указанный выше порядок начисления резерва. По тем группам объектов недвижимости, по которым был ранее сформирован резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчетную дату также производить в указанном выше порядке.

2.13.1.3. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

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.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

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

2.13.1.4. Создание резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций.

2.13.1.5. Создание резерва под обесценение финансовых вложений по выданным заемным средствам.

В случае, когда объект финансовых вложений представляет собой дебиторскую задолженность по предоставленному займу, формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении такого актива является резерв сомнительных долгов (Приложение к Письму Минфина России от 22.01.2016 N 07-04-09/2355, п. 2 Письма Минфина России от 03.06.2015 N 03-03-06/2/32037).

Учет резервов по сомнительным долгам, созданным по финансовым вложениям в виде предоставленных займов, отражать на счете 59 «Обесценение акций, долей».

При создании резервов по сомнительным долгам по предоставленным заёмным средствам исходить из положений п. 3.9.1.3 «Резерв по сомнительным долгам».

2.13.1.6. Резерв под обесценение финансовых вложений формируется только в бухгалтерском учёте на 31 декабря отчётного года. При отсутствии признаков обесценения резерв не создается.

Согласно п. 38 ПБУ 19/02 в бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва.

Согласно п.п.39, 40 ПБУ 19/02 сумма ранее созданного резерва по состоянию на 31 декабря отчетного года корректируется (увеличивается или уменьшается), при этом сумма корректировки относится на финансовый результат Общества (в состав прочих расходов или прочих доходов).

2.13.2. Оценочные обязательства.

2.13.2.1. Резерв на оплату отпусков.

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц * % страховых взносов) * К начисления.

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчёта резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму, предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

2.13.3. Формирование прочих резервов и фондов.

2.13.3.1. Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

2.13.3.2. Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создавать при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

2.13.3.3. Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая».

Для оценки вероятности исхода судебных дел применяются следующие критерии:

Высокая: от 71% до 100%

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя», резерв не создается.

2.13.3.4. Резерв на ремонт основных средств не формировать.

Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

2.14. Учет забалансовых счетов.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

2.14.1. В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с забалансовых счетов производится:

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

2.13.2. При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль.

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» с применением затратного метода (метода отсрочки):

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 21, 22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п. 19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

2.16. Учёт расчетов с бюджетом.

Аналитический учет по счетам 68,69 ведется по видам налогов (сборов).

С 01.01.2023 перечисление ЕНП в бюджет или поступления из бюджета отражать с использованием счета 68.90 «Единый налоговый счет» в разрезе аналитики по видам налогов (сборов). Начисления текущих налогов осуществлять на счета учета в соответствии с Планом счетов и переносить на счет 68.90 на основе налоговых деклараций (расчётов), переданных в налоговый орган, но не ранее наступления срока уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов). По налогам (сборам), по которым не предусмотрено составление и подача в налоговый орган деклараций (расчетов) перенос начисленных сумм налогов (сборов) на счет 68.90 осуществлять на основании Уведомлений об исчисленной сумме налогов, не позднее 25-го числа месяца, в котором установлен срок уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).

Оплату госпошлины (кроме госпошлины, на уплату которой судом не выдан исполнительный документ) отражать на счете 68.90. Начисление госпошлины отражать на счете 68.10 (Д 91.02 К 68.10) на дату вступления в силу судебного акта или иного

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

Учетная политика в целях налогового учёта.

3.1. Организация и построение налогового учета.

3.1.1. Формирование системы показателей налогового учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

3.1.2. Для отражения расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом использовать ПБУ 18/2002 «Учет расчетов по налогу на прибыль»: формировать ПНО (постоянное налоговое обязательство), ОНО (отложенное налоговое обязательство), ОНА (отложенный налоговый актив).

3.1.3. Построение налогового учета обеспечивается настройками программы 1С: Бухгалтерия 8.3 с формированием регистров налогового учета. В случае недостаточно полного соответствия регистра бухгалтерского учета налоговому учету, при определении доходов и расходов предприятия оформлять дополнительно справки-расчеты бухгалтерии.

3.2. Исчисление налога на прибыль

3.2.1. Исчисление налога на прибыль производить в соответствии с гл.25 НК РФ.

3.2.2. Признать доходы и расходы для целей исчисления налога на прибыль методом начисления.

По доходам, относящимся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть четко определена, доходы определяются самостоятельно, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов (п.2 ст.271 НК).

3.2.3. При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу при признании доходов и расходов для целей исчисления налога на прибыль исходить из следующего.

Для целей налогообложения прибыли денежные средства участников, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве, приравниваются к средствам целевого финансирования (последний абзац пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ). В связи с этим налогом на прибыль облагается только полученная застройщиком экономия (при условии ведения раздельного учета).

Расходы застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются раздельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) МКД и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных ДДУ.

В периоде строительства застройщик не учитывает в составе налоговых расходов затраты, которые будут возмещены за счет денежных средств дольщиков. В периоде передачи объектов долевого строительства участникам застройщик не включает в налоговые доходы определенную в ДДУ стоимость жилых и нежилых помещений.

Налогооблагаемыми доходами признается только полученная застройщиком экономия в виде разницы между ценой ДДУ и фактическими затратами на строительство.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу на дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС в разрезе каждого договора долевого участия.

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами формировать убыток по ДДУ.

На дату раскрытия счетов эскроу отражать операции по расчетам с дольщиками:

Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 62.02 (Расчеты по авансам полученным) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

3.2.4. Производить списание покупных товаров при их реализации по средней стоимости в соответствии ст. 268 НК РФ.

3.2.5. Начислять амортизацию по всему амортизируемому имуществу линейным методом в соответствии ст.259 НК РФ.

3.2.6. Установить срок полезного использования амортизируемых основных средств в соответствии с Постановлением Правительства от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах названного Постановления, срок полезного использования устанавливать в соответствии с техническими условиями или рекомендациями предприятий - изготовителей (ст.258 НК РФ).

3.2.7. Амортизируемым имуществом признавать имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей. Установить единый срок полезного использования по амортизируемым основным средствам, входящим в состав одной амортизационной группы.

3.2.8. При приобретении амортизируемых основных средств, бывших в употреблении, определять норму амортизации по этому имуществу с учетом срока эксплуатации данного основного средства предыдущими собственниками.

Если срок фактического использования основного средства предыдущим собственником равен или превышает срок использования, определенный классификатором, то в таком случае срок полезного использования устанавливается комиссией самостоятельно, с учетом требований техники безопасности и других факторов.

Данный порядок применять при наличии документа, полученного от продавца, подтверждающего срок, в течение которого по приобретаемому основному средству ранее начислялась амортизация.

3.2.9. Амортизационную премию (п.1.1 ст.259 НК) в размере до 10% не использовать.

3.2.10. Установить срок эксплуатации специальной одежды, обуви и средств защиты согласно, утвержденного Положения бесплатной выдачи спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам предприятия.

3.2.11. Расходы по спецодежде, специальной обуви и средств защиты сроком эксплуатации до 1 года относить к косвенным расходам в момент выдачи работникам согласно ведомостям, на выдачу спецодежды.

Расходы по спецодежде, специальной обуви сроком службы свыше года относить к косвенным расходам. Стоимость имущества, указанного в настоящем подпункте, списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, утвержденных в организации.

3.2.12. Стоимость материально производственных запасов, полученных при демонтаже основных средств приходить по текущей рыночной стоимости с учетом износа.

3.2.13. В соответствии со ст.254 п.1.3. стоимость малоценных основных средств включать в состав материальных расходов по мере ввода в эксплуатацию.

4.2.14. Резерв под ремонт основных средств не создавать. Фактические затраты по вышеуказанным расходам учитывать в расходах по налоговому учету по мере их образования или выполнения работ.

3.2.15. Нормы амортизации нематериальных активов устанавливать в пределах сроков использования, но не менее одного года. По бухгалтерским и другим программным продуктам (исключительным и неисключительным правам) установить срок полезного использования - один год.

3.2.16. Расходы на производство и реализацию работ и услуг подразделить на:

- Прямые;
- Косвенные.

3.2.17.1 К прямым расходам относить:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы
- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала.
- себестоимость собственных объектов недвижимости, реализованных по договорам купли-продажи.
- прочие все расходы, которые можно отнести к прямым.

3.2.17.2. К косвенным расходам относить:

- материальные расходы, не вошедшие в группу прямых расходов;
- прочие расходы, связанные с производством работ и услуг.
В составе косвенных расходов учитывать расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости учитывать:
- агентские услуги по привлечению покупателей;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;
- иные аналогичные расходы

3.2.18. Учёт внереализационных расходов осуществлять в соответствии с положениями ст. 265 НК РФ.

3.2.19. В соответствии с п. 2 ст. 288 НК долю прибыли, приходящуюся на обособленные подразделения, определять, как среднюю арифметическую величину удельного веса среднесписочной численности работников и удельного веса остаточной стоимости амортизируемого имущества этого обособленного подразделения соответственно в среднесписочной численности работников и остаточной стоимости амортизируемого имущества, определенной в соответствии с п. 1 ст. 257 НК, в целом по налогоплательщику.

При наличии нескольких обособленных подразделений на территории одного субъекта РФ распределение прибыли по каждому из этих подразделений не производить. Сумму налога, подлежащую уплате в бюджет этого субъекта РФ определять исходя из доли прибыли, исчисленной из совокупности показателей обособленных подразделений, находящихся на территории субъекта РФ (п. 2 ст.288 НК РФ).

3.3 Формирование резервов:

3.3.1. Резерв по сомнительным долгам не создавать.

3.3.2. Резерв предвиденных расходов не формировать.

3.3.3. Резерв на выслугу лет не формировать.

3.3.4. Резерв по гарантийному ремонту не формировать.

3.4. Исчисление налога на добавленную стоимость

3.4.1. Исчисление НДС производить в соответствии с гл.21 НК РФ.

3.4.2. Раздельный учет НДС.

3.4.2.1. Вести раздельный учет операций, подлежащих и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения).

Вести раздельный учет сумм НДС по приобретенным работам (услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых налогом операций на субсчетах 19.01 «НДС при приобретении основных средств», 19.02 «НДС по приобретенным нематериальным активам», 19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам», 19.04 «НДС по приобретенным услугам» счета 19 «НДС по приобретенным ценностям» с применением следующей аналитики:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

- «Учитывается в стоимости» - для осуществления операций, не облагаемых налогом на добавленную стоимость;
- «Принимается к вычету» - для осуществления операций, облагаемых налогом на добавленную стоимость;
- «Распределяется» - для осуществления операций, как облагаемых налогом на добавленную стоимость, так и не облагаемых налогом на добавленную стоимость.

3.4.2.2. Расчет пропорции суммы налога на добавленную стоимость, предъявленного продавцами налогоплательщику и, учтенного на субсчетах 19.01, 19.02., 19.03, 19.04 счета 19 с видом аналитики «Распределяется», производить в соответствии с п.п. 4, 4.1 ст. 170 НК РФ.

3.4.2.3. По основным средствам и нематериальным активам, приобретаемым для целей использования в общехозяйственной деятельности, сумма НДС подлежит распределению исходя из пропорции облагаемых и необлагаемых НДС операций в конце квартала.

3.4.2.4. Если в налоговом периоде отсутствует выручка (облагаемая и не облагаемая), «входной» НДС с видом аналитики «Распределяется» подлежит распределению в первом налоговом периоде, в котором появляется выручка, пропорционально выручке этого налогового периода.

3.4.2.5. Не применять положения абзаца четвертого пункта 4 статьи 170 НК РФ к тем налоговым периодам, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство. При этом указанные в абзаце четвертом пункта 4 статьи 170 НК РФ суммы налога, предъявленные налогоплательщику продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 172 НК РФ.

3.4.3. Учет НДС, относящегося к строительству.

3.4.3.1. До окончания строительства вести учет «входного» НДС, относящегося к строительству, обособленно, на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» в разрезе номенклатурных групп.

По окончании строительства определять НДС по каждому помещению в процентном соотношении к общей продаваемой площади построенного объекта и величины НДС, относящегося к конкретной номенклатурной группе, отраженного на счете 19.33.1.

При этом, на момент отражения сдачи объекта в учете, вести учет НДС следующим образом:

- НДС, приходящийся на помещения, по которым заключены Договоры долевого участия/договоры соинвестирования, отражать на счете 19.34.1. «НДС к передаче инвесторам (дольщикам) по завершению строительства инвестиционным объектам». На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учетом НДС по каждому договору долевого участия;
- НДС по жилым помещениям, приходящимся на долю застройщика, и оприходованным на баланс как товар, предназначенный для продажи, включать в себестоимость товара;
- НДС по нежилым помещениям, приходящимся на долю застройщика, и оприходованным на баланс как товар, предназначенный для продажи, отражать на счете 19.33.3 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий к вычету» с последующим предъявлением его к вычету из бюджета.

3.4.4. Услуги застройщика/экономию, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, освобождаются от налогообложения налогом на добавленную стоимость, если такие объекты, не являются объектами производственного назначения (в соответствии с подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ).

3.4.5. При реализации имущественных паев начислять НДС с суммы превышения продажной цены над первоначальным паевым взносом.

3.4.6. В случае, если до окончания строительства по принятым к учету счетам-фактурам, относящимся к строительству, истекает срок применения вычета, установленного п.1.1. ст.172 НК РФ, п.2 ст.173 НК РФ, на последнюю дату отчетного периода (квартала), в котором произошло это событие, производить распределение входного НДС между облагаемым и необлагаемым видам деятельности в процентном соотношении планируемых продаваемых площадей, относящихся к облагаемым или к необлагаемым

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

видам деятельности, к общей планируемой продаваемой площади объекта по конкретной номенклатурной группе. Для расчета использовать показатели планируемых продаваемых площадей, указанные в технико-экономических показателях (ТЭП) по проекту, актуальных на ближайшую дату к последней дате отчетного периода (квартала), а также площади помещений, по которым заключены договоры долевого участия, отраженные в учетных данных 1С по состоянию на последнюю дату отчетного периода (квартала). Распределенный НДС, относящийся к облагаемым и необлагаемым операциям, отражать следующим образом:

- НДС, приходящийся на помещения, по которым заключены договоры долевого участия, на счете 19.33.4 «НДС по строительству инвестиционных объектов, передаваемый инвестору (дольщику);
- НДС по жилым помещениям, по которым не заключены договоры долевого участия, на счете 19.33.2 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий включению в стоимость» с последующим включением его в состав затрат на сч. 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»;
- НДС по нежилым помещениям, по которым не заключены договоры долевого участия, на счете 19.33.3 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий к вычету» с последующим предъявлением его к вычету.

По окончании строительства по каждому счету-фактуре произвести распределение НДС между облагаемыми и необлагаемыми операциями исходя из указанных в техническом паспорте площадей объектов недвижимости, реализация по которым облагается НДС/ не облагается НДС. В случае, если сумма НДС, ранее принятого к вычету по облагаемой деятельности, больше расчетной по окончании строительства, разница подлежит восстановлению в периоде перерасчета на основании фактических, а не планируемых данных по площадям строительства.

3.5 Налог на имущество

Методологическая основа расчета налога на имущество - положения главы 30 Налогового Кодекса РФ.

Не учитывать, как объект налогообложения и не включать в расчет налога на имущество активы (объекты), учтенные на балансовом счете 08.04 «Приобретение объектов основных средств», по которым нет одновременного выполнения всех обязательных условий, позволяющих классифицировать их как основные средства, за исключением объектов, особенности определения налоговой базы в отношении которых устанавливаются Законом субъекта о налоге на имущество.

Сумму исчисленного налога на имущество отражать в составе общехозяйственных расходов на счете 26.

По объектам собственной недвижимости, отраженным в составе товаров, сумму исчисленного налога на имущество отражать в составе расходов на продажу с отражением на счете 44.02

«Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность».

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Стоимость активов и обязательств (денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, финансовых вложений, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам, с юридическими и физическими лицами, вложений во внеоборотные активы (основные средства, нематериальные активы, др.), материально-производственных запасов, а также других активов и обязательств Общества), выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 30.06.2025, руб.	По состоянию на 31.12.2024, руб.	По состоянию на 31.12.2023, руб.
За 1 доллар США	78.4685	101.6797	89.6883
За 1 Евро	92.2785	106.1028	99.1919

В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы (кроме отдельных случаев, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету).

Пересчет стоимости средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на каждую отчетную дату.

Активы и расходы, которые оплачены Обществом в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете Общества в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Доходы Общества, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, активов, перечисленных в п. 9 ПБУ 3/2006, а также средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты, задатков после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

12. ИЗМЕНЕНИЯ (ДОПОЛНЕНИЯ) В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

В учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения, связанные с началом применения с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023, в части состава и содержания информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также подхода к составлению промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется Обществом нарастающим итогом:

- с 1 января по 31 марта отчетного года;
- с 1 января по 30 июня отчетного года;
- с 1 января по 30 сентября отчетного года.

В промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующую информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествующий промежуточному отчетному периоду.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В бухгалтерской отчетности отчетного периода Общества не производились ретроспективные корректировки показателей бухгалтерской отчетности.

14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Прочие НМА
По состоянию на 31.12.2023	
Первоначальная стоимость	6 517
Накопленная амортизация	(2 079)
Остаточная стоимость	4 438
По состоянию на 31.12.2024	
Первоначальная стоимость	6 101
Накопленная амортизация	(2 171)
Остаточная стоимость	3 930
По состоянию на 31.03.2025	
Первоначальная стоимость	6 101
Накопленная амортизация	(2 485)
Остаточная стоимость	3 616

Состав нематериальных активов по состоянию на 30.06.2025г.:

Сайт проекта "Зил-юг"-825 тыс. руб.

Сайт СЗ "ЗИЛ-ЮГ"(основной)-2 656 тыс. руб.

Лицензия для подключения IP-видеокамер к программе TRASSIR – 135 тыс. руб.

15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Сооружения	Машины и оборудование (кроме офисного)	Офисное оборудование	Другие виды основных средств	Производственный и хозяйственный инвентарь
По состоянию на 31.12.2023					
Первоначальная стоимость	206 731	19 283	-	10 609	-
Накопленная амортизация	(54 134)	(2 400)	-	(4 126)	-
Остаточная стоимость	152 597	16 883	-	6 483	-
По состоянию на 31.12.2024					
Первоначальная стоимость	228 288	38 150	503	10 989	-
Накопленная амортизация	(98 923)	(4 791)	(34)	(6 130)	-
Остаточная стоимость	129 365	33 359	469	4 859	-
По состоянию на 30.06.2025					
Первоначальная стоимость	340 843	54 645	503	12 492	9 898
Накопленная амортизация	(120 670)	(12 518)	(67)	(7 721)	(1 353)
Остаточная стоимость	223 173	42 127	436	4 771	8 545

По состоянию на 30.06.2025г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства.

Арендованные основные средства учитываются Обществом на забалансовых счетах, земельные участки – по кадастровой стоимости по договору аренды:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Земельные участки	28 565 399
Помещения	406
Другие основные средства	4 544

Обществом не признаются объекты учета аренды в качестве права пользования активом, т.к. действующие договоры аренды являются краткосрочными.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

16. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Общество сдает основные средства в аренду.

По состоянию на 30.06.2025г. в составе доходных вложений в материальные ценности учитывается инвестиционная недвижимость:

Наименование учета	По состоянию на 30.06.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Здания	7 137	10 818	14 443
Сооружения	110 725	112 359	55 040
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 402	-	-

Доходные договора аренды классифицированы Обществом в качестве операционной аренды, согласно требованиям ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

На 30.06.2025, 31.12.2024г. и 31.12.2023г. в составе долгосрочных финансовых вложений числится выданный Обществом займ ООО «Развитие».

18. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 30.06.2025г. в составе прочих внеоборотных активов учтены:

- Плата за резервирование траншей по кредитному договору с ПАО Сбербанк в сумме 104 740 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 147 810 тыс. руб., на 31.12.2023 – 108 310 тыс. руб.);
- Страхование СМР в сумме 5 873 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 5 819 тыс. руб., на 31.12.2023 – 290 тыс. руб.)
- прочие активы в сумме 0 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 290 тыс. руб.)

19. ЗАПАСЫ

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Запасы, в т. ч.:	65 395 414	60 940 429	38 465 647
сырье, материалы	5 960	4 655	4 460
Незавершенное строительство	56 448 354	51 960 145	38 453 052
Товары для перепродажи	2 029 889	1 731 021	8 135
Объекты для передачи дольщикам	6 911 211	7 244 607	-

По состоянию на 30.06.2025г. в составе запасов отражены сырье и материалы от разбора временных сооружений; объекты для передачи дольщикам; незавершенное строительство в виде затрат по подготовке к строительству и проектным работам; товары для перепродажи в виде металлолома, образовавшегося в результате сноса зданий.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей по состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г., для этого отсутствовали предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах.

20. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Резерв по сомнительной задолженности на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. не создавался.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме.

21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства на счетах эскроу на 30.06.2025г. учтены на забалансовом счете в сумме 48 987 616 тыс. руб.

Помимо денежных средств на счетах эскроу, на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. иные денежные средства, ограниченные в использовании, отсутствуют.

22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы по состоянию на 30.06.2025г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отсутствуют.

23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

По состоянию на 30.06.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
1 634 463	1 634 463	1 634 463

На 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. величина уставного капитала составляет 1 634 463 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Единственным Участником Общества по состоянию на 31.03.2025г. является Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (доля 100%).

Добавочный капитал

На 30.06.2025 г. величина добавочного капитала составляет 146 270 тыс. руб. (вклад в имущество бывшего участника Общества ПАО «Завод имени И.А. Лихачева»).

Резервный капитал

В 2025 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По состоянию на 30.06.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
(7 767 742)	(10 200 513)	(6 659 663)

24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные займы, полученные Обществом. Информация о долгосрочных обязательствах отражена в Таблице «Наличие и движение обязательств» Приложений к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Информация по срокам погашения полученных заемных средств (без учета процентов):

Наименование кредитора	Остаток на 30.06.2025 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
АО «Эталон-Финанс»	11 565 038	8	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	846 135	6,25	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	97 754	4,25	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	604 341	6,5	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	215 502	7,5	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование кредитора	Остаток на 30.06.2025 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
	200 569	5,56	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	90 389	7,6	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
ПАО СБЕРБАНК	11 270 081	расчетная	30.06.2028
	35 923 589	расчетная	31.12.2026
Краткосрочные кредиты:			
ПАО СБЕРБАНК	7 383 874	расчетная	31.12.2025

25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Применяемая ставка налога на прибыль в 2025 году – 25% (2024 год - 20%).

Информация о расчетах по налогу на прибыль сформирована с применением балансового метода с отражением постоянных и временных разниц.

26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме.

27. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество осуществляет строительство объектов по договорам долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ с привлечением денежных средств дольщиков путем размещения этих средств в уполномоченном банке на счетах эскроу.

По состоянию на отчетную дату сумма денежных средств, полученных эскроу-агентом на счета эскроу, открытые участниками долевого строительства в уполномоченном банке в соответствии с условиями договоров долевого участия в строительстве, составила 48 987 616 тыс. руб.

Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу в соответствии с проектной декларацией, которая размещена ЕИЖС.

Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства – отсутствуют.

28. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

АО «ГК «Эталон» через прямое и косвенное участие принадлежит 100% уставного капитала ООО "Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ».

У АО «ГК «Эталон» отсутствует бенефициарный владелец – физическое лицо, имеющее преобладающее участие (прямое или косвенное) более 25 процентов в капитале указанной организации.

Компания Etalon Group PLC косвенно владеет 100% уставного капитала АО «ГК «Эталон». Etalon Group PLC является публичной компанией, глобальные депозитарные расписки на акции которой допущены к обращению на Московской бирже. Указанные депозитарные расписки находятся в свободном обращении.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

В ходе своей обычной деятельности Организация совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

Перечень связанных сторон составлен исходя из содержания отношений между предприятиями с учетом требования приоритета содержания перед формой. Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании опубликован на сайте <http://www.e-disclosure.ru> в рамках раскрытий по компаниям АО «Эталон-Финанс», которым в свою очередь владеет АО «ГК «Эталон».

Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для следующих групп связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с Организацией.

Вид влияния	Описание
Участники	В соответствии с полномочиями, участники, распоряжающиеся более 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале отчитываемой Организации
Ключевой управленческий персонал	Относится генеральный директор
Прочие	Прочие связанные стороны, не указанные выше.

Существенные остатки и операции со связанными сторонами в отчетном периоде отсутствуют.

29. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

	на 30.06.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Оценочные обязательства	1 460 934	764 871	134
Резерв по судебным делам	9 836	9 836	-
Резерв на перенесенные работы	1 451 098	755 033	
Резервы на отпуск	-	2	134

Условные обязательства:

По состоянию на 30.06.2025, 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. условные обязательства отсутствуют. Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме.

30. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

По состоянию на 30.06.2025г. Обществом выданы обеспечения обязательств.

-Залог земельных участков в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, перед банком АО «ГК Эталон» и ООО «Развитие» в сумме 15 810 056 руб.

-Залог недвижимости в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору в сумме 79 тыс. руб.

-Залог возникающих в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору в сумме 93 281 579 тыс. руб.

Выдано поручительство №4959/П-14 от 31.01.2024 по кредитному договору с ПАО «СБЕРБАНК» за ООО «Эталон-Капитал» в сумме 33 928 043 тыс. руб.

По состоянию на 30.06.2025г. у Общества отсутствуют полученные обеспечения.

По состоянию на 31.12.2025г. общая сумма выданных обеспечений составляет 146 326 589 тыс. руб., в т.ч. предоставленные поручительства 33 928 043 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Вероятность наступления событий по выплате поручительств по выданным обеспечениям оценивается как низкая.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в табличной форме.

31. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

32. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	умеренная
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	умеренная
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	низкая

В 2024 году недружественные зарубежные государства продолжали вводить санкционные ограничения в отношении России и российских лиц как инструмент политического давления и недобросовестной экономической конкуренции, что затрудняло международную логистику и расчеты, ограничило импорт и экспорт определенных товаров и услуг. Руководство Общества приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий на деятельность Общества и на экономику Российской Федерации в целом не поддается прогнозу. Как

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- единственным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;
- вид деятельности Общества осуществляется внутри группы, при необходимости может быть оказана финансовая поддержка со стороны материнской компании и участников.

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранной валюте, следовательно, не так сильно подвержено валютным рискам. Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает, как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 1 квартал 2025 год.

Указанные события и их последствия не привели к изменению уверенности руководства в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем непрерывно.

33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, которые свидетельствуют о положении, существовавшем на отчетную дату или события, указывающие на положение, которое возникло между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

Руководитель
по доверенности
№ 61-ЗЮ от 24.10.2024

23 июля 2025 г.

