

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "Специализированный застройщик "З-Я ГРАЖДАНСКАЯ, ВЛ.1"	по ОКПО	45938927
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9718163375
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 129626, Алексеевский вн.тер. Муниципальный округ, Москва, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
по ОКПО	45938927		
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью	
Организация: "Специализированный застройщик "З-Я ГРАЖДАНСКАЯ, ВЛ.1"	по ОКПО
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ

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	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	63 336	59 037	727
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	63 336	59 037	727
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	1 722 735	1 322 517	851 925
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	45
	Дебиторская задолженность	1230	441 391	37 304	5 676
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	101	11	80
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 164 227	1 359 832	857 726
	БАЛАНС	1600	2 227 563	1 418 869	858 453

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	850 050	850 050	850 050
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	3 300	3 300	3 300
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(190 207)	(177 136)	(2 906)
	Итого по разделу III	1300	663 143	676 214	850 444
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	672 951	505 085	7 793
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	410 585	135 012	-
	Итого по разделу IV	1400	1 083 536	640 097	7 793
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	480 884	102 558	216
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	480 884	102 558	216
	БАЛАНС	1700	2 227 563	1 418 869	858 453

Представитель по доверенности
№ 03-ЗГРЖ от 22.01.2025 г.
(наименование должности)

(подпись)

Косолапов Илья Викторович
(расшифровка подписи)

3 июля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "З-Я ГРАЖДАНСКАЯ, ВЛ.1"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
45938927		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(536)	(989)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(536)	(989)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(16 502)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(332)	(212 615)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(17 370)	(213 604)
	Налог на прибыль организаций	2410	4 299	42 716
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	4 299	42 716
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(13 071)	(170 888)

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	(13 071)	(170 888)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Представитель по доверенности
№ 03-ЗГРЖ от 22.01.2025 г.
(наименование должности)


(подпись)

Косолапов Илья Викторович
(расшифровка подписи)

3 июля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
45938927		
384		

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

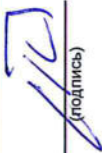
Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "З-Я ГРАЖДАНСКАЯ, ВЛ.1"
Единица измерения: тыс. руб.

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	850 050	-	-	3 300	-	(2 906)	850 444
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	850 050	-	-	3 300	-	(2 906)	850 444

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	-	-	-	-	-	(170 888)	(170 888)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	850 050	-	-	3 300	-	(173 560)	679 790
	На 31 декабря 2024 г.	3200	850 050	-	-	3 300	-	(177 136)	676 214
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	850 050	-	-	3 300	-	(177 136)	676 214

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	-	-	-	-	-	(13 071)	(13 071)
	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.	3300	850 050	-	-	3 300	-	(190 207)	663 143

Представитель по доверенности
№ 03-ЗГРЖ от 22.01.2025 г.


(подпись)

Косолапов Илья Викторович
(расшифровка подписи)

3 июля 2025 г.

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

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
45938927		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "З-Я ГРАЖДАНСКАЯ, ВЛ.1"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	147	15
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	147	15
	Платежи - всего	4120	(151 422)	(274 776)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(151 413)	(62 176)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(9)	(212 600)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(151 275)	(274 761)

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	151 365	274 730
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	151 365	274 730
	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	-	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	151 365	274 730
	Сальдо денежных потоков за период	4400	90	(31)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	11	80
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	101	49
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Представитель по доверенности
№ 03-ЗГРЖ от 22.01.2025 г.
(наименование должности)

(подпись)

Косолапов Илья Викторович
(расшифровка подписи)

3 июля 2025 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за январь - июнь 2025 г.**

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

Коды		
0710003		
30	06	2025
45938927		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "3-Я ГРАЖДАНСКАЯ, ВЛ.1"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

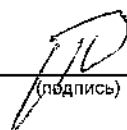
по ОКЕИ

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

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

Представитель по доверенности
№ 03-ЗГРЖ от 22.01.2025 г.

(наименование должности)


(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

3 июля 2025 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «3-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1 » ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «3-я Гражданская , вл.1 » (далее -Общество), в 2025 г. является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

Обществом получено Разрешение на строительство: 77-03-021891-2024 от 28.12.2024 г.;

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «3-я Гражданская , вл.1» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «3-я Гражданская , вл.1») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 07.10.2020 года, основной государственный регистрационный номер 1207700372065.

Решением единственного участника № б/н от 29.05.2023г. Управляющей организацией Общества утверждено Акционерное Общество «Группа компаний «Эталон» (ОГРН 1027807571175).

По состоянию на отчетную дату дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений Общество не имеет.

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

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет АО «ГК «Эталон»» на основании договора №41524-000017-ЗГРЖ от 01.05.2024 г .

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

Ревизором Общества (Протокол единственного участника Общества №б/н от 15.04.2024 г.) назначен:

- Головачев Павел Юрьевич - директор департамента /департамент учета, отчетности и налогов.

Информация о владельцах Общества.

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

Наименование Общества	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	100%
в том числе:	
АО «Эталон Перспектива» (ИНН 7814313164, КПП 781401001, местонахождение: 197374, город Санкт-Петербург, пр-кт Приморский, дом 54, корпус 1, литер А)	100%

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 850 050 (Восемьсот пятьдесят тысяч пятьдесят) тысяч рублей.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО «Специализированный застройщик «3-я Гражданская , вл.1», является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

4. 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-июнь 2025 года, сформированной Обществом в соответствии с федеральными стандартами.

1. Организационно-технические аспекты учетной политики:

1.1. Бухгалтерский учет вести 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).

1.2. Для отражения финансово-хозяйственных операций использовать бухгалтерскую программу «1С-предприятие-Бухгалтерия 8.3» и «1С предприятие-Зарплата и управление персоналом».

1.3. Принимать 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, применять 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.

1.4. 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.

1.5. Сроки и порядок выдачи денежных средств под отчет сотрудникам, оформления отчетов по их использованию утвердить отдельным приказом.

1.6. При исправлении ошибок в бухгалтерском учете руководствоваться ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России № 63н от 28.06.2010 года.

Уровень существенности в бухгалтерском учете не установлен.

Существенность ошибки определяется бухгалтером отдельно в каждом конкретном случае. Существенность корректировок, внесенных ретроспективно определена на основании профессиональных суждений бухгалтера.

Существенность ошибки определяется в зависимости от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. Под существенной ошибкой понимается такая ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, которые они принимают на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенность ошибки определяется лицом, ответственным за ведение бухгалтерского учета, отдельно в каждом конкретном случае.

Стоимостной или процентный уровень ошибки не устанавливается.

Бухгалтерская ошибка, после ее классификации в качестве существенной или несущественной, а также определения периода, в котором она совершена, подлежит исправлению.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли.

2. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности.

2.1. Составлять годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся на 3 отчетные даты и за 2 года в формах, являющихся приложением к балансу.

Промежуточная бухгалтерская отчетность.

Общество составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность за квартал нарастающим итогом с начала отчетного года.

Промежуточная бухгалтерская отчетность состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах.

Промежуточная бухгалтерская отчетность предоставляется участникам Общества

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

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3. Учетная политика в целях бухгалтерского учета

- Учет основных средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Бухгалтерский учет основных средств ведется по инвентарным объектам.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом исходя из первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств.

Амортизация прекращает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС (либо с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором остаточная стоимость объекта основных средств достигла его ликвидационной стоимости).

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Амортизационные отчисления начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «3-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1 » ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше установленного номинала 100 000 руб.

В бухгалтерском балансе по статье «Основные средства» отражается информация об остаточной стоимости объектов основных средств, а также незавершенные капитальные вложения в объекты, которые будут приняты к учету в качестве собственных основных средств Общества.

- Учет запасов

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2018 «Запасы».

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение или создание. Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней себестоимости.

В составе запасов Общество учитывает жилые и нежилые помещения, а также материалы и инвентарь, необходимые для обеспечения текущей производственной деятельности.

Жилые и нежилые помещения (машино-места), на которые не были привлечены средства дольщиков (и/или инвесторов) и право собственности на которые организация регистрирует на себя, учитываются в составе запасов. Стоимость таких запасов определяется исходя из общей величины расходов на создание объекта недвижимости с учетом оценочных обязательств по доведению объекта недвижимости до состояния, пригодного к использованию.

Оценка и учет материалов, приобретаемых для осуществления производственной деятельности, и товаров, приобретаемых для перепродажи (за исключением квартир и нежилых помещений), производится по фактическим затратам на приобретение или изготовление.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, одновременно списываются на расходы в момент приобретения. К таким запасам относятся канцелярские товары и хозяйственные товары.

Оценка материалов, товаров (за исключением квартир и нежилых помещений) при их списании на производство и реализацию, а также прочие нужды, производится по средней себестоимости. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается ежегодно по состоянию на 31 декабря по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете на основании данных первичного учета и инвентаризации ТМЦ. Размер отчислений в резерв под снижение материальных ценностей определяется в процентном соотношении к балансовой стоимости материальных ценностей и таким образом цена запасов признается доведенной до величины рыночной текущей стоимости

Объект строительства - каждое отдельно стоящее здание или сооружение со всем относящимся к нему оборудованием, инструментом и инвентарем, галереями, эстакадами, внутренними инженерными сетями водоснабжения, канализации, газопроводов, тепловых сетей, электроснабжения, радификации, подсобными и вспомогательными надворными постройками, благоустройством и другими работами, и затратами.

Учет затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», составляют незавершенное строительство.

В бухгалтерской отчетности затраты на строительство объектов отражаются в составе запасов.

- Учет затрат на строительство

Реализация инвестиционных программ осуществляется путем комплексной застройки территории, которая включает в себя жилые здания, инженерную инфраструктуру, паркинги, объекты социальной сферы.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «3-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1 » ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Общество ведет учет объектов долевого строительства (жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства).

Учет затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в размере фактических расходов.

В составе незавершенного строительства осуществляется формирование фактической себестоимости объектов инженерной инфраструктуры, которые будут передаваться в рамках договоров на присоединение с ресурсоснабжающими организациями.

Предъявленная подрядчиками стоимость работ по договорам, которые подрядчик учитывает в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 (для учета промежуточных этапов выполненных работ и основания для авансирования), учитывается на счете 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)», с отражением суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику на счете 60 ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

В бухгалтерской отчетности затраты на строительство объектов отражаются в составе запасов.

- Учет доходов и расходов

Доход от реализации услуг Застройщика представляет собой экономию средств дольщика, полученную при исполнении договора долевого участия в строительстве.

Экономия денежных средств в разрезе каждого участника долевого строительства определяется на момент исполнения соответствующего договора долевого участия (то есть подписания акта о передаче объекта долевого строительства).

Расходы, связанные с деятельностью Застройщика по привлечению дольщиков и заключением ДДУ, являются расходами по обычным видам деятельности. В частности, это:

- расходы на рекламу;
- расходы на оплату услуг агентов;
- расходы на уплату государственных пошлин по регистрации ДДУ;
- расходы на уплату земельного налога и налога на имущество;
- расходы на приобретение программных продуктов;
- расходы на страхование;
- расходы на оплату услуг банков;
- прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности на отчетную дату формируют незавершенное производство.

Затраты, собранные на счете 20 «Основное производство» списываются в дебет счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» на дату акта приема – передачи объекта недвижимости дольщику.

Расходы на продажу, к которым, в частности относятся расходы, связанные с реализацией квартир и нежилых помещений, являющихся собственностью организации, учитывались на сч.44.02 «Коммерческие расходы», с последующим их списанием на счет 90.07 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы».

К прочим доходам, помимо, перечисленных в Положении по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, относятся:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации (доходы от аренды имущества);
- выручка от реализации строительных материалов и других ТМЦ;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «3-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1» ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

- выручка от реализации имущества в рамках договоров на присоединение.

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитываются в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности.

Проценты по займам и кредитам признаются в составе прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, согласно п.6 ПБУ 15/2008 и п.18 ПБУ 10/99. В соответствии с пунктом 6 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся. Согласно пункту 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации», расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

К прочим расходам, помимо перечисленных в Положении по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, относятся расходы после ввода строительного объекта в эксплуатацию, которые не вошли в резерв предвиденных расходов. При этом для аналитического учета используется транзитный счет 76.75 «Понесенные расходы по сданным объектам»;

Не относятся к прочим расходам штрафы и пени, связанные с уплатой налогов и сборов.

-Учет заемных средств

Учет кредитов и займов ведется в сумме фактически полученных денежных средств. Проценты по займам и кредитам признаются в составе прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, согласно п.6 ПБУ 15/2008 и п.18 ПБУ 10/99. В соответствии с пунктом 6 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся. Согласно пункту 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации», расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности). В налоговом учете проценты по полученным кредитам и займам учитываются в соответствии с положениями ст.265 и ст. 269 НК РФ.

-Учет налога на прибыль и прочих налогов

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». Расчёт текущего налога на прибыль производится путём сравнения балансовой и налоговой стоимости активов и обязательств с расчётом постоянных и временных разниц.

- 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).

-налог на добавленную стоимость

Для целей налогообложения налогом на добавленную стоимость выручка определяется по мере отгрузки. Организация формирует налоговую отчетность по НДС, в сроки, установленные НК РФ.

В бухгалтерском учете НДС учитывается на субсчете 68.02 «Налог на добавленную стоимость». НДС, предъявленный поставщиками, подрядчиками, исполнителями, учитывается по дебету счета 19 «НДС по приобретенным ценностям».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «З-Я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1» ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

НДС, исчисленный к уплате в бюджет с авансов полученных, учитывается на счете 76.АВ «НДС по авансам и предоплатам». НДС, предъявленный к вычету с выданных авансов учитывается на счете 76.ВА «НДС по авансам и предоплатам выданным».

Общество ведет раздельный учет операций:

- подлежащих и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения);
- подлежащих налогообложению по ставкам 0%, 20%.

5. 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.

6. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

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

7. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 30.06.2025г., 31.12.2024 и 31.12.2023 гг. на балансе Общества отсутствуют основные средства.

8. АРЕНДОВАННЫЕ ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Департаментом городского имущества города Москвы предоставлен в пользование на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером 77:03:0001009:39 для целей проектирования и строительства объекта капитального строительства.

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.

Арендные платежи включаются в стоимость объекта строительства в том отчетном периоде, в котором они фактически были понесены.

Сумма расходов, включенных в стоимость объекта строительства, составляет за период с января по июнь 2025г. 322 335 тыс. руб., в 2024 году 326 736 тыс. руб., в 2023 году 1 656 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «З-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1» ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

9. ЗАПАСЫ

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Запасы, в т.ч.:	1 722 735	1 322 517	851 925
сырье, материалы	767	351	-
незавершенное строительство	1 674 923	1 299 493	851 370
предъявляемый подрядчиками НДС в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость)	31 188	22 118	-
затраты на содержание заказчика- застройщика	15 857	555	555

В составе запасов учтены затраты на строительство многоквартирных жилых домов, помещения которых подлежат передаче инвесторам/дольщикам.

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

10. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 30.06.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 гг. долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

Краткосрочная дебиторская задолженность

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Дебиторская задолженность долгосрочная	-	-	-
Дебиторская задолженность краткосрочная, в том числе:	441 391	37 304	5 676
Обязательства дольщиков по договорам долевого участия	343 528	-	-
Авансы выданные, в том числе:	97 593	37 034	5 271
авансы под запасы	96 869	37 020	5 209
Прочая дебиторская задолженность	270	270	405

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2025 г. отражены: задолженность контрагентов по переуступке долга в сумме 270 тыс. руб.,

Сумма резерва по сомнительной задолженности на 30.06.2025 г. – 0 тыс. руб., на 31.12.2024 г. - 0 тыс. руб., на 31.12.2023 - 0 тыс. руб.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС за минусом резерва по сомнительным долгам, за исключением авансов выданных.

11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «З-Я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1» ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	101	11	80
Средства на расчетных счетах	101	11	80

В разделе "Денежные потоки от текущих операций" по строкам 4119, 4129 «прочие поступления», «прочие платежи» отражены следующие операции:

Наименование показателей	За январь-июнь 2025 г.	За январь-июнь 2024 г.
Прочие поступления, в т.ч.:	147	15
Прочие	147	15
Возврат налога	-	-
Прочие платежи, в т.ч.:	(9)	(212 600)
Оплата госпошлины	(3)	-
Компенсация за социальное обременение	-	(212 593)
Прочие	-	-
Банковские комиссии	(6)	(7)

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные за период январь-июнь 2025г, январь-июнь 2024 года указаны с НДС.

Налог на добавленную стоимость из денежных потоков в отчете о движении денежных средств не выделяется. В данном случае Компания отступает от норм законодательства, в связи с тем, что деятельностью Компании является реализация инвестиционных программ, путем комплексной застройки территории, которая включает в себя жилые здания, инженерную инфраструктуру, объекты социальной сферы, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», которые, в силу норм НК РФ не облагаются НДС, а остальная часть услуг с НДС— является в общей сумме незначительной и несущественной. Таким образом, не сворачивая денежные потоки в части НДС, Компания представляет более достоверную информацию о них.

Денежные потоки по взаимно обусловленным платежам (от возвратов поставщикам и покупателям), показаны свернуто в связи с быстрым оборотом и короткими сроками возврата.

Существенные суммы денежных потоков выделены отдельно.

Согласно учетной политике Общества депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев, признаются денежными эквивалентами.

Денежные средства на счетах эскроу на 30.06.2025г. составляют 24 766 тыс. руб., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отсутствуют.

12. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

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

13. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «З-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1 » ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Уставный капитал	850 050	850 050	850 050

На 30.06.2025 г. величина уставного капитала составляет 850 050 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Единственным участником Общества по состоянию на 30.06.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 гг. является:

Акционеры	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Акционерное Общество "ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА"	100%	100%	100%

Добавочный капитал

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Итого добавочный капитал	3 300	3 300	3 300
Акционерное Общество "ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА"	3300	3 300	3 300

14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долгосрочные

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Заемные средства, в т.ч.:	672 951	505 085	7 793
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>			
Акционерное Общество "ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА"	672 951	505 085	7 793

Краткосрочные кредиты и займы за 30.06.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют.

Общая сумма заемных денежных средств, полученных за период с января по июнь 2025г. составила 151 365 тыс. руб. Общая сумма погашенных займов – 0 тыс. руб., сумма выплаченных процентов по ним – 0 тыс. руб.

Суммы займов, недополученных по сравнению с условиями договора с Акционерное Общество "ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА" на 30.06.2025 г. составили 1 761 998 тыс. руб. (31.12.2024г. - 1 913 363 тыс. руб.).

Информация по срокам погашения полученных заемных средств:

Наименование кредитора	Остаток на 30.06.2025 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:					
Акционерное Общество "ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА" основной долг по займу	638 002	486 639	7500	6	31.07.2028

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «3-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1 » ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование кредитора	Остаток на 30.06.2025 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Акционерное Общество "ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА" сумма % по займу	34 949	18 448	293	6	31.07.2028

15. 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.

16. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование показателей	По состоянию на 31.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Прочие долгосрочный обязательства	297 143	135 012	-
задолженность поставщикам и подрядчикам	410 585	135 012	-
Краткосрочная кредиторская задолженность, в том числе:	480 884	102 558	216
Задолженность по ДДУ	343 529		
задолженность поставщикам и подрядчикам	137 355	102 558	216

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС, за исключением авансов полученных.

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Дочерние и зависимые общества

По состоянию на 30.06.2025г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. дочерние и зависимые общества отсутствуют.

Материнской компании АО «Эталон Перспектива» принадлежит 100% уставного капитала Общества.

Сведения о конечном бенефициаре Общества:

АО «ГК «Эталон» через прямое и косвенное участие принадлежит 100% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «3-я Гражданская, вл1».

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.

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».

Все остальные компании Группы относятся к другим связанным сторонам.

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

18. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства на 30.06.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г. отсутствуют.

Условные обязательства

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам, в которых Общество выступает ответчиком, создается в тех случаях, когда по оценке Общества, вероятность исхода судебных дел, определяется как «высокая». При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая», «средняя» резерв не создается. При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «средняя» Общество раскрывает сведения о сумме таких исков в примечаниях к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

По состоянию на 30.06.2025г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отсутствовали дела с вероятностью исхода, оцененной как «средняя».

В 2025, 2024 и 2023 году Обществом не выдавались обеспечения в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций.

19. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

20. 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «3-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1 » ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
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 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «3-я ГРАЖДАНСКАЯ,
ВЛ.1 » ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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 2024 год.

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

21. 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
Представитель по доверенности
№ 03-ЗГРЖ от 22.01.2025 г.



Косолапов И.В.

16 июля 2025 г.