

Бухгалтерская отчетность за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Эталон Мариин Парк"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

129626, Город Москва, Алексеевский вн.тер.г. муниципальный округ, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2

по ОКПО

48620918

ИНН

9717105268

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

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
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды

0710001

30

06

2025

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "Эталон Мариин Парк"

по ОКПО

48620918

Единица измерения тыс. руб.

по ОКЕИ

384

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	-	-	-
4,16	Основные средства	1150	1 448	625	-
4,17	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	126 797
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	84 668	45 238	5 090
19	Прочие внеоборотные активы	1190	308	-	-
	Итого по разделу I	1100	86 424	45 863	131 887
	II. Оборотные активы				
6,20	Запасы	1210	1 071 453	665 612	69 783
	в том числе:				
	Строительство инвестиционных объектов		1 071 453	665 612	69 783
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	39 838	38 139	10 765
7,21	Дебиторская задолженность	1230	88 265	78 115	92 452
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
22	Денежные средства и денежные	1250	13	62	248
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 199 569	781 928	173 248
	БАЛАНС	1600	1 285 993	827 791	305 135

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Эталон Мариин Парк"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
48620918		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	1 595
	Себестоимость продаж	2120	-	(4 839)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(3 244)
	Коммерческие расходы	2210	(109 539)	-
	Управленческие расходы	2220	(390)	(1 500)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(109 929)	(4 744)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(38 872)	(13 133)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(8 882)	(15)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(157 683)	(17 892)
25	Налог на прибыль организаций	2410	39 421	3 427
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
25	отложенный налог на прибыль организаций	2412	39 421	3 427
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(118 262)	(14 465)

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	(118 262)	(14 465)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Руководитель (Представитель
по доверенности № 06-ЭМП от
10.02.2025 г.)

(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Эталон Мариин Парк"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710004		
30	06	2025
48620918		
384		

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	145 000	-	-	-	-	(149 213)	(4 213)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	145 000	-	-	-	-	(149 213)	(4 213)

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	-	-	-	-	-	(14 465)	(14 465)
	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	145 000	-	-	-	-	(163 678)	(18 678)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	145 000	-	-	-	-	(177 582)	(32 582)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	145 000	-	-	-	-	(177 582)	(32 582)

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	Нераспределенна я прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(118 262)	(118 262)
	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	145 000	-	-	-	-	(295 844)	(150 844)

Руководитель (Представитель
по доверенности № 06-ЭМП от
10.02.2025 г.)

(наименование должности)

(подпись)

Ильин Илья Викторович

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Эталон Мариин Парк"
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710005		
	30	06	2025
	48620918		
по ОКПО	48620918		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	390	1 425
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	1 190
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	390	235
	Платежи - всего	4120	(197 904)	(121 959)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(169 531)	(93 585)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(6)	(58)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(28 367)	(28 316)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(197 514)	(120 534)

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	627 895	120 340
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	627 895	120 340
	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	(430 430)	-
	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	(430 430)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	197 465	120 340
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(49)	(194)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	62	248
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	13	54
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель (Представитель
по доверенности № 06-ЭМП от
10.02.2025 г.)

(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

3. Нематериальные активы

[illegible][illegible]

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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	-	-	-

[illegible]

Другие НМА	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	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. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Списано		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	692	(67)	934	-	-	(111)	-	-	-	-	-	1 826	(178)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Здания передвижные	За январь - июнь 2025 г.	-	-	934	-	-	(31)	-	-	-	-	-	934	(31)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - июнь 2025 г.	692	(67)	-	-	-	(80)	-	-	-	-	-	692	(147)
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	130 304	(3 507)	-	-	-	(809)	-	-	-	-	-	130 304	(4 316)
в том числе:														
Здания	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	130 304	(3 507)	-	-	-	(809)	-	-	-	-	-	130 304	(4 316)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	Списано (с учетом переоценки фактической стоимости)		Изменения за период		На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	1 448	625	126 797
в том числе:			
Здания передвижные	545	625	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	903	-	-
Здания	-	-	126 797
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

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.	-	-	934	-	-	(934)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания передвешные деревометаллические	За январь - июнь 2025 г.	-	-	934	-	-	(934)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	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					переклассифицировано	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	первоначальная стоимость		накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За январь - июль 2025 г.	665 612	-	405 841	-	-	-	-	X	X	1 071 453	-
	За январь - июль 2024 г.	69 783	-	71 466	-	-	-	-	X	X	141 249	-
в том числе: Незавершенное строительство	За январь - июль 2025 г.	665 612	-	405 841	-	-	-	-	-	-	1 071 453	-
	За январь - июль 2024 г.	69 783	-	71 466	-	-	-	-	-	-	141 249	-

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	-	-	-

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		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	49 848	-	8 113	-	-	-	-	(23 402)	34 559	-	
	За январь - июнь 2024 г.	57 272	-	-	-	-	-	-	-	57 272	-	
в том числе: Авансы выданные	За январь - июнь 2025 г.	49 848	-	8 113	-	-	-	-	(23 402)	34 559	-	
	За январь - июнь 2024 г.	57 272	-	-	-	-	-	-	-	57 272	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	28 267	-	5 023	-	(2 986)	-	-	23 402	53 706	-	
	За январь - июнь 2024 г.	35 180	-	32 756	-	(9 469)	-	-	-	58 467	-	
в том числе: Авансы выданные	За январь - июнь 2025 г.	27 204	-	5 017	-	(2 036)	-	-	23 402	53 587	-	
	За январь - июнь 2024 г.	34 578	-	31 856	-	(8 754)	-	-	-	57 680	-	
Прочая	За январь - июнь 2025 г.	1 063	-	6	-	(950)	-	-	-	119	-	
	За январь - июнь 2024 г.	461	-	900	-	(574)	-	-	-	787	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - июнь 2024 г.	141	-	-	-	(141)	-	-	-	-	-	

Итого	За январь - июнь 2025 г.	78 115	-	13 136	-	(2 986)	-	-	X	88 265	-
	За январь - июнь 2024 г.	92 452	-	32 756	-	(9 469)	-	-	X	115 739	-

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.	623 079	599 994	38 872	(402 530)	-	(94)	859 321
	За январь - июнь 2024 г.	297 143	120 340	13 133	-	-	-	430 616
в том числе: займы	За январь - июнь 2025 г.	622 985	-	14 552	(402 530)	-	-	235 007
	За январь - июнь 2024 г.	297 143	120 340	13 133	-	-	-	430 616
кредиты	За январь - июнь 2025 г.	-	599 994	24 320	-	-	-	624 314
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	94	-	-	-	-	(94)	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	208 041	343 498	-	(3 378)	-	94	548 255
	За январь - июнь 2024 г.	12 162	2 083	-	(10 850)	-	-	3 395
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	207 974	343 485	-	(3 375)	-	94	548 178
	За январь - июнь 2024 г.	10 838	2 081	-	(10 222)	-	-	2 997

расчеты по налогам и взносам	За январь - июнь 2025 г.	65	13	-	(1)	-	-	77
	За январь - июнь 2024 г.	710	-	-	(14)	-	-	696
прочие	За январь - июнь 2025 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	2	-	-	-	-	2
авансы полученные	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	614	-	-	(614)	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	831 120	943 493	38 872	(405 908)	-	X	1 407 576
	За январь - июнь 2024 г.	309 305	122 423	13 133	(10 850)	-	X	434 011

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.	1	-	(1)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	40	-	(12)	-	28
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За январь - июнь 2025 г.	1	-	(1)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	40	-	(12)	-	28

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	250 020	-	-
в том числе:			
Залоговая стоимость прав аренды земельного участка	250 000	-	-
Залоговая стоимость зданий	20	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	3	60
Отчисления на социальные нужды	1	19
Амортизация	-	809
Прочие затраты	109 925	5 451
Итого по элементам	109 929	6 339
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	109 929	6 339

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

12. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Мариин Парк», далее по тексту - ООО «Специализированный застройщик «Эталон Мариин Парк», «Общество», в 1-ом полугодии 2025 г. является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Численность работников Общества составляет 0, 1, 1 человек по состоянию на 30 июня 2025, 31 декабря 2024, на 31 декабря 2023 соответственно.

Сведения об образовании юридического лица

ООО «Специализированный застройщик «Эталон Мариин Парк» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 26 августа 2021 года, основной государственный регистрационный номер 1217700400719.

Изменения в уставном капитале

В отчётном периоде размер уставного капитала Общества не менялся. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Органы управления

Общее собрание участников Общества

Общее собрание участников является высшим органом управления Общества. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Общества.

Совет директоров Общества

Совет директоров не предусмотрен.

Единоличный исполнительный орган Организации

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет Президент управляющей организации.

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.

31.10.2024 г. Обществом получено Разрешение на строительство № 77-02-021790-2024 объекта: «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, СВАО, Марьино Роша, ул. Октябрьская, вл.103».

В декабре 2024 г. стартовала продажа объектов строительства по договорам долевого участия.

13. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕНОСТИ

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Организационно-технические аспекты учетной политики

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.

Учетная политика в целях бухгалтерского учета

Учет основных средств и доходных вложений

Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Балансовой стоимостью основных средств считать их первоначальную стоимость (с учетом переоценок), признанную до начала применения ФСБУ 6/2020 за вычетом накопленной амортизации. При этом

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

накопленную амортизацию рассчитывать в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

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).

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 превышающей 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 за балансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 8 ФСБУ 5/2019).

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).

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.

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).

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

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).

- расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации объекта основных средств, учитывать, 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), расходы на приобретение такого программного обеспечения включать в первоначальную стоимость объекта основных средств.

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)

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.

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.

В бухгалтерском учете объект ОС пере классифицировать 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 его 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).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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).

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.

Учет капитальных вложений.

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

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

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 НИОКиТР;
- 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.

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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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

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:

- 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.

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».

Общество осуществляет перспективный переход на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в части учета капитальных вложений в объекты нематериальных активов.

Учет материально-производственных запасов

Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н. Требования к формированию в бухгалтерском учете информации о запасах организации (в том числе о специальной одежде, специальной оснастке), установленные ФСБУ 5/2019, применять только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета (п. 47 ФСБУ 5/2019, Информационное сообщение Минфина России от 10.04.2020 N ИС-учет-27 "Новое в бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии"). При этом, исходя из Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н, в отношении объектов, которые до 1 января 2021 г. были отпущены в производство, но согласно правилам, действовавшим до начала применения ФСБУ 5/2019, отражались в бухгалтерском учете организации в составе запасов, допустимо применять способы ведения бухгалтерского учета (в том числе способы погашения стоимости), избранные организацией до начала применения ФСБУ 5/2019 (Письмо Минфина России от 12.03.2021 N 07-01-09/17431).

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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».

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

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

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

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

Учет договоров аренды.

Начиная с 01.01.2022 г. в отношении 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.

Классификация объектов учета аренды по договорам, заключенным после 01.01.2022, производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В связи с изложенным выше:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

- 1) В отношении договоров аренды (в том числе аренды офисных помещений), заключенных на неопределенный срок Общество руководствуется следующим.

В ст. 610 ГК РФ сказано, что договор аренды заключается на срок, определенный договором. Однако, если срок аренды в договоре не прописан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В таком случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих ситуациях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор прекращается по истечении предельного срока, установленного Законом.

Если стороны заключают именно такой (бессрочный) договор аренды, применить положения IFRS 16 «Аренда», ФСБУ 25/2018 не представляется возможным. Соответственно, данная аренда учитывается как краткосрочная вне зависимости от того, каков окажется ее реальный срок на самом деле.

- 2) 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 опосредованно влияет на её кадастровую стоимость. Такие арендные платежи Общество рассматривает, как платежи с периодической индексацией (пп. «б» п. 7 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. «b» 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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 годовой бухгалтерской отчетности.

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 «Незавершённое 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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 подменяется.

Учет затрат на строительство ведется по объектам строительства.

Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитываются 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, учитываются 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 от Генподрядчика (подрядчика) принимается 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 отражаются 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.

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 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).

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

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.

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

Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, исходить из того, что депонируемые на счете эскароу 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).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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».

Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности и прочих поступлений

Учет доходов по обычным видам деятельности ведется 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.

Выручка от реализации отражается 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.

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

Себестоимость реализованных работ (услуг) отражать на счете 90.02.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

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

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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты 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.

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.

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг

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

Для учета затрат на производство применять следующие счета:

26 «Общехозяйственные расходы»;

Для учета затрат при осуществлении деятельности по 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».

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

Организация ведет раздельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг). На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты, направленные на нужды управления (в том числе услуги ЕИО, аренда офисных помещений для управленческих нужд и т.п.) и непосредственно не связанные с производством.

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

Учет коммерческих затрат 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.

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

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

В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

прямые;

косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

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.

В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным 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.

Учет прочих доходов и расходов

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/получению (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.

Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, 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».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом (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»):

плату за пользование лимитом кредитной линии одновременно 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»).

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.

К прочим расходам относить:

- 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.

Учет финансовых вложений

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

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

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.

Учет кредитов и займов

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;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

- 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.

Проценты, причитающиеся к уплате займодавцу, 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.17 ПБУ №15/01). 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.

Учет забалансовых счетов.

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:

- со 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.

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.

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». 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

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. В целях

налогообложения прибыли порядок определения финансового результата деятельности застройщика, осуществляющего строительство МКД с условием размещения средств дольщиков на счетах эскроу, аналогичен порядку, применяющемуся в случае создания МКД без использования таких счетов.

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 (расчетов), 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 основания, при наличии проведенной ранее оплаты, делать перенос: Д 68.10 К 68.90.

14. ИЗМЕНЕНИЯ 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;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

- 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.

15. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. нематериальные активы отсутствуют.

16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация по пояснению «Основные средства» дополняется табличными пояснениями. Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 4.1. - 4.6.

В отчетном квартале элементы амортизации основных средств существенно не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Арендованные основные средства учитываются Обществом на забалансовых счетах по кадастровой стоимости:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость на 30.06.25	Кадастровая стоимость на 31.12.24	Кадастровая стоимость на 31.12.23
Часть нежилого помещения (5 кв.м.) в здании по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.16, стр. 5, 1 эт., комната к-2 кадастровый номер 77:02:0023014:1106	406	406	242
Земельный участок площадью 977 кв.м., кадастровый квартал 77:02:0024002	1530	1 271	-
Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Октябрьская, вл. 103, кадастровый номер 77:02:0024002:49	343 600	343 600	149

Обществом не признаются объекты учета аренды, т.к. действующие договоры аренды не подпадают под требования ФСБУ 25/2018.

17. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 30.06.2025 и 31.12.2024 г. доходные вложения в материальные ценности отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2023 г. в составе доходных вложений в материальные ценности Общества учитываются основные средства:

- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0024002:1005, расположенное по адресу: 127521, Москва г, Октябрьская ул, дом 103, стр. 1;

- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0024002:1007, расположенное по адресу: 127521, Москва г, Октябрьская ул, дом 103, стр. 2.

Показатели	Здания и сооружения
По состоянию на 31.12.2023	126 797
Первоначальная стоимость	130 304
Накопленная амортизация	3 506
Остаточная стоимость	126 797

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

18. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

На 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. в Обществе долгосрочные и краткосрочные финансовые активы отсутствуют.

19. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

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

- Страхование гражданской ответственности при проведении СМР;
- Страхование СМР.

По состоянию 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. в Обществе прочие внеоборотные активы отсутствуют.

20. ЗАПАСЫ

Показатели	По состоянию на 30.06.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Запасы, в т. ч.:	1 071 453	665 612	69 783
Незавершенное строительство	1 071 453	665 612	69 783

По состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался ввиду отсутствия предпосылок.

Незавершенное строительство не является предметом залога.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 6.1, 6.2.

21. 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.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 7.1 и 7.2.

22. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства на счетах эскроу на 30.06.2025 г. учтены на забалансовом счете в сумме 244 667 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.

23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

	По состоянию на 30.06.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Уставный капитал	145 000	145 000	145 000

На 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. Уставный капитал полностью оплачен.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Единственным участником Общества по состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. является ООО «Октябрьская» - 100%.

Резервный капитал

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

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Показатели	По состоянию на 30.06.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Нераспределенная прибыль/непокрытый убыток	(295 844)	(177 582)	(149 213)

24. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные кредиты и займы, полученные Обществом. Информация о долгосрочных обязательствах отражена в Таблице 8.1. «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:			
АО "ЭТАЛОН-ФИНАНС"	15 935	10,5	25.04.2029
ООО "ОКТЯБРЬСКАЯ"	156 920	5,6	25.04.2029
Долгосрочные кредиты:			
АО "АЛЬФА-БАНК"	599 994	БСт (КС + 5,6%) РП 3,9%	25.09.2028

В составе долгосрочных кредитов и займов учтены расчеты по процентам по договору.

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

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

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 8.1.

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 244 667 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

По состоянию на 30.06.2025 г. права на объекты долевого строительства участникам долевого строительства не передавались.

28. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Дочерние и зависимые общества

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

Сведения о конечном бенефициаре Общества:

АО «ГК «Эталон» через прямое и косвенное участие принадлежит 100% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах».

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.

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.

Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами:

Организация	Услуга	Доходы за 1 полугодие 2025 г.	Расходы за 1 полугодие 2025 г.	Доходы за 1 полугодие 2024 г.	Расходы за 1 полугодие 2024 г.
Прочие аффилированные лица	Техническое обслуживание и эксплуатации сетей	-	-	-	(802)
	Агентское вознаграждение	-	(108 056)	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Организация	Услуга	Доходы за 1 полугодие 2025 г.	Расходы за 1 полугодие 2025 г.	Доходы за 1 полугодие 2024 г.	Расходы за 1 полугодие 2024 г.
	Охрана	-	-	-	(1 819)
	Аренда помещений	-	(25)	21	(25)
	услуги по управлению проектом	-	(2 779)	-	-
	Услуги проектных, изыскательских и других специализированных организаций	-	(2 155)	-	(29 854)
	СМР	-	-	-	(60)
	ЕИО	-	(7)	-	-
	Проценты по займам	-	(10 169)	-	(8 649)
Участники	Проценты по займам	-	(4 383)	-	(4 484)
ИТОГО		-	(127 574)	21	(45 693)

По состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет:

Организация	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Участники	-	-	-
Прочие аффилированные лица	-	-	7 221
Итого	-	-	7 221

По состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет:

Организация	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Участники	-	-	-
Прочие аффилированные лица	243 081	6708	479
Итого	243 081	6708	479

По состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. сумма займов, полученных от связанных сторон, включая проценты составляет:

Организация	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Участники	175 388	174 435	166 080
Прочие аффилированные лица	59 619	448 550	131 063
Итого	235 007	622 985	297 143

Информация о денежных потоках между связанными сторонами:

Наименование показателя	За 1 полугодие 2025 г.	За 1 полугодие 2024 г.
Поступления – всего, в том числе:	27 900	120 367
Текущая деятельность:	-	27
Участники	-	-
Прочие аффилированные лица	-	27
Финансовая деятельность:	27 900	120 340
Участники	-	-
Прочие аффилированные лица	27 900	120 340
Платежи всего, в том числе:	(438 189)	(43 828)
Текущая деятельность:	(7 759)	(43 828)
Участники	-	-
Прочие аффилированные лица	(7 759)	(43 828)
Финансовая деятельность:	(430 430)	-
Участники	(3 430)	-
Прочие аффилированные лица	(427 000)	-

29. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства:

По состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. оценочные обязательства у Общества отсутствуют.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование показателя	За 1 полугодие 2025 г.	За 2024 г.	За 2023 г.
Оценочные обязательства	-	1	40
Резерв на оплату отпусков	-	1	40

Условные обязательства:

По состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. условные обязательства отсутствуют.

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме № 8.

30. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

По состоянию на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. полученные обеспечения отсутствуют.

Наименование показателя	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Выданные – всего, в том числе:	250 020	-	-
Залог имущественных прав (требований)	250 020	-	-

По состоянию на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. выданные обеспечения отсутствуют.

Вероятность наступления событий по выплате поручительств по выданным обеспечениям оценивается как низкая. Общество не ожидает возникновения ситуаций, при которых потребуется использование данных обеспечений для погашения обязательств.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в таблице №9.

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.	Низкая
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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

В 2025 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 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 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
Представитель по доверенности
№ 06-ЭМП от 10.02.2025 г.
«28» июля 2025 г.



Косолапов Илья Викторович