

**Бухгалтерская отчетность**  
за январь - июнь 2025 г.

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В ШУШАРАХ"</u>	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7814799508
Организационно-правовая форма <u>Общества с ограниченной ответственностью</u>	по ОКОПФ	12300
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 197348, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 3, к. 3, стр. 1, кабинет 508, рабочее место 12		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	
Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению	<input type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ
Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность		

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 июня 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В ШУШАРАХ"	Форма по ОКУД	Коды	
		0710001	
по ОКПО	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06
		2025	
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
Гудвил		1105	-	-	-
Нематериальные активы		1110	-	-	-
Нематериальные поисковые активы		1130	-	-	-
Материальные поисковые активы		1140	-	-	-
Основные средства		1150	8 571	11 626	13 739
Инвестиционная недвижимость		1160	-	-	-
в том числе:					
Инвестиционная недвижимость			-	-	-
Финансовые вложения		1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы		1180	538 309	364 709	11 679
Прочие внеоборотные активы		1190	-	-	-
Итого по разделу I		1100	546 880	376 335	25 418
	<b>II. Оборотные активы</b>				
Запасы		1210	11 574 245	9 433 313	5 898 178
Долгосрочные активы к продаже		1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		1220	-	-	-
НДС, начисленный по отгрузке		1220	-	-	-
Дебиторская задолженность		1230	11 978 039	9 054 354	5 171 340

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 196	884	614
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	23 553 480	18 488 551	11 070 132
	<b>БАЛАНС</b>	1600	24 100 360	18 864 886	11 095 550

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 615 154)	(1 094 178)	(446 766)
	Итого по разделу III	1300	(1 615 144)	(1 094 168)	(446 756)
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1410	13 959 546	11 585 152	7 735 494
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	13 959 546	11 585 152	7 735 494
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1510	495 221	382 293	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 555 688	4 412 039	1 398 093
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	4 705 049	3 579 570	2 008 719
	Итого по разделу V	1500	11 755 958	8 373 902	3 406 812
	<b>БАЛАНС</b>	1700	24 100 360	18 864 886	10 695 550

Уполномоченное лицо по  
доверенности № 17-ЭШУШ от  
24.10.2024

(наименование должности)


  
(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

15 июля 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью  
 "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В  
 Организация: ШУШАРАХ"  
 Единица измерения тыс. руб.

Коды		
Форма по ОКУД		0710002
Отчетная дата (число, месяц, год)		30 06 2025
по ОКПО		
по ОКЕИ		384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	52	15
	Проценты к уплате	2330	(697 616)	-
	Прочие доходы	2340	3 167	6
	Прочие расходы	2350	(178)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(694 575)	21
	Налог на прибыль организаций	2410	173 599	(4)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	173 599	(4)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(520 976)	17

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	(520 976)	17
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Уполномоченное лицо по  
доверенности № 17-ЭШУШ от  
24.10.2024

(наименование должности)

(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

15 июля 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за январь - июнь 2025 г.

Форма по ОКУД  
0710004  
Отчетная дата  
30 06 2025  
(число, месяц, год)  
Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В  
ШУШАРАХ"  
Организация: ШУШАРАХ  
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	3100	10	-	-	-	-	5 147	5 157
Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-	-
исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	(451 913)	(451 913)
<b>На 31 декабря 2023 г. после корректировки</b>	3130	10	-	-	-	-	-	(446 766)	(446 756)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внебалансовых активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенна я прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За январь - июнь 2024 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(159 498)	(159 498)
	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	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 30 июня 2024 г.</b>	3250	10	-	-	-	-	5 164	5 174
	<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	3200	10	-	-	-	-	(1 094 178)	(1 094 168)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2024 г. после корректировки</b>	3230	10	-	-	-	-	(1 094 178)	(1 094 168)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внебиротных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенна я прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За январь - июнь 2025 г.</b>								
Чистая прибыль (убыток)	3311		-	-	-	-	-	(520 976)	(520 976)
Переоценка внебиротных активов	3312		-	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327		-	-	-	-	-	-	-
Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330		-	-	-	-	-	-	-
Реорганизация юридического лица	3316		-	-	-	-	-	-	-
Иные изменения - всего	3340		-	-	-	-	-	-	-
<b>На 30 июня 2025 г.</b>	<b>3300</b>		<b>10</b>					<b>(1 615 154)</b>	<b>(1 615 144)</b>

Уполномоченное лицо по  
доверенности № 17-ЭШУШ от  
24.10.2024

(наименование должности)  
Косолапов Илья Викторович  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

15 июля 2025 г.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В

Организация: ШУШАРАХ"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	6 916	134
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	10	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	6 906	134
	Платежи - всего	4120	(1 796 309)	(1 305 897)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 257 690)	(1 246 640)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	НДС	4125	-	-
	Земельный налог	1426	(363)	(346)
	НДФЛ	1427	(43 751)	(6 743)
	прочие платежи	4129	(494 505)	(52 168)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(1 789 393)	(1 305 763)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	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	-	-
	<b>Платежи - всего</b>	4220	-	(4 043)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(4 043)
	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	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	-	(4 043)
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	1 789 705	1 311 041
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 789 705	1 311 041
	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.
	<b>Платежи - всего</b>	4320	-	-
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	1 789 705	1 311 041
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	312	1 235
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	884	614
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	1 196	1 849
	<b>Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю</b>	4490	-	-

Уполномоченное лицо по  
доверенности № 17-ЭШУШ от  
24.10.2024

(наименование должности)



Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

15 июля 2025 г.

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

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах» (далее по тексту - Общество), в 2025 г. является строительство жилых и нежилых зданий (41.20).

Общество создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
Полное наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»
Сокращенное наименование Общества	ООО «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»
Место нахождение Общества:	197348, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 2, литера А, офис 4.12
Фактический адрес	197348, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 2, литера А, офис 4.12
ИНН/КПП	ИНН 7814799508 / КПП781401001
Основной государственный регистрационный номер	1217800167309
Дата государственной регистрации	27.10.2021
Среднесписочная численность работников Общества на отчетную дату	0 чел.

Бухгалтерский и налоговый учета, формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется АО «ГК «Эталон»» на основании договора.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Президент АО «ГК «Эталон» - Управляющей организации Общества Бузулукский Михаил Игоревич.

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

### ***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.

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

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.

**2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

*Основа составления бухгалтерской отчетности*

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

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

**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.

**Источники неопределенности оценок**

Подготовка бухгалтерской (финансовой) отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений, которые влияют на суммы активов, обязательств и раскрытий по условным фактам хозяйственной деятельности на отчетную дату.

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

Расчетные оценки и допущения, лежащие в их основе, анализируются на постоянной основе. Изменения в расчетных оценках признаются в том периоде, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценок на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

*Резерв по сомнительным долгам*

Общество создает резервы по сомнительной дебиторской задолженности. Для оценки сомнительной задолженности применяется значительное суждение. При проведении оценки сомнительной задолженности учитываются историческое и предполагаемое исполнение обязательств контрагентами. Изменения в экономических, отраслевых условиях или в условиях конкретного клиента могут потребовать корректировок резерва по сомнительной задолженности, отраженного в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

*Резервы и условные обязательства предстоящих расходов, образованные в связи с судебными разбирательствами*

Общество применяет значительные суждения при расчете и признании резервов и условных обязательств, связанных с незавершенными судебными разбирательствами или другими неурегулированными спорами, являющимися предметом переговоров об урегулировании, прямых или с привлечением посредников, арбитража или государственного регулирования, а также других условных обязательств. Суждение необходимо при определении вероятности вынесения благоприятного решения по поданному иску или возникновения обязательства, а также при количественной оценке суммы окончательного урегулирования. В связи с неопределенностью, присущей этому процессу оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально рассчитанного резерва. По мере поступления новой информации расчет резерва пересматривается. Корректировка расчетов не может существенно повлиять на будущие операционные показатели, так как их оценка на 31 декабря 2023 года отражена, по максимальной оценке, за исключением неустоек и судебных издержек.

*Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов*

Общество создает резерв под снижение стоимости материальных ценностей по запасам, по которым выявлено снижение текущей рыночной стоимости, моральное устаревание, полная или частичная потеря первоначального качества.

Оценка резерва в связи со снижением текущей рыночной стоимости запасов, приобретенных для операционной деятельности, осуществляется по результатам проведенного анализа оборачиваемости запасов.

*Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов*

Срок полезного использования объекта основных средств определяется 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 (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. (п. 9 ФСБУ 6/2020)

В случае наличия у одного инвентарного объекта основных средств нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный

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

инвентарный объект. Существенной для целей учета инвентарных объектов основных средств является разница сроков полезного использования различных частей основных средств в 12 месяцев и более.

По приобретенным основным средствам, ранее бывшим в эксплуатации, срок полезного использования определяется с учетом сроков фактической эксплуатации этих основных средств до приобретения их Обществом.

*Оценочные обязательства, образованные в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»*

Общество создает резервы по оценочным обязательствам только при одновременном соблюдении следующих условий:

а) У организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни организации, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств. Корректировка величины признанного оценочного обязательства (резерва по оценочным обязательствам) производится по результатам инвентаризации в конце отчетного года либо при получении новой информации о событиях, связанных с этим обязательством.

### **Существенные элементы учетной политики**

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

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление. Срок полезного использования определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше установленного номинала 100 000 рублей. Такие активы отражаются в составе материально-производственных запасов с последующим списанием их стоимости в состав расходов.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

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

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

Элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) проверяются на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года.

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

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

Земельные участки, приобретенные в собственность для целей возведения на них объектов строительства, учитываются в составе основных средств или запасов, в зависимости от целей назначения и использования. Стоимость земельных участков, учтенная в составе запасов, отражается в бухгалтерской отчетности в составе оборотных активов.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения отражаются в зависимости от срока обращения (погашения): в качестве долгосрочных со сроком обращения (погашения) более 12 месяцев после отчетной даты, в качестве краткосрочных со сроком обращения (погашения) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение.

Общество применяет федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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

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

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) на осуществление капитальных вложений.

Проверка капитальных вложений на наличие признаков обесценения производится один раз в год, перед составлением годовой отчетности. 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.

В силу федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» стоимость незавершенного строительства, подлежащая по окончании строительства передачи дольщикам и инвесторам, отражена в бухгалтерском балансе в составе запасов.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

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

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

Реализация инвестиционных программ осуществляется Обществом путем комплексной застройки территории, которая включает в себя жилые здания, инженерную инфраструктуру, объекты социальной сферы. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Общество ведет учет объектов долевого строительства (жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта

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

недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства).

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

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

Расходы на строительство перечисленных объектов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе запасов.

Предъявленная подрядчиками стоимость работ по договорам, которые подрядчик учитывает в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 (для учета промежуточных этапов выполненных работ и основания для авансирования), учитывается на счете 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)», с отражением суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику на счете 60 ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». До момента принятия к учету итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) и итогового акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2), подтверждающих завершенность работ по договору (завершенному этапу договора), зачет выплаченных Генподрядчику (подрядчику) авансов в счет обязательств Застойщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ не производится, Обязательства Застойщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ отражаются в отчетности в составе прочих обязательств.

Затраты на содержание заказчика–застойщика учитываются на счете 20 «Незавершенное производство». Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам в составе запасов.

Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость), а также предъявленный поставщиками налог на добавленную стоимость, относящийся к расходам на содержание заказчика-застойщика отражается в бухгалтерской отчетности в составе запасов.

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» Общество отражает денежные средства на расчетном и депозитных счетах в банке.

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств». Налог на добавленную стоимость из денежных потоков не выделялся. Суммы денежных средств, направленные на оплату энергоресурсов, показываются за вычетом сумм полученного возмещения за энергоресурсы.

### **3. ИЗМЕНЕНИЯ (ДОПОЛНЕНИЯ) В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

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

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется Обществом нарастающим итогом:

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

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

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

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

#### **4. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ**

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

#### **5 . ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

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

#### **6. ЗАПАСЫ**

Наименование показателей	По состоянию на <b>30.06.2025 г.</b>	По состоянию на <b>31.12.2024 г.</b>	По состоянию на <b>31.12.2023 г.</b>
<b>Запасы, в т.ч.:</b>	<b>11 574 245</b>	<b>9 433 313</b>	<b>5 398 178</b>
сырье, материалы	66	326	66
незавершенное строительство	2 615 280	1 949 335	109 885
земельный участок	2 421 862	2 421 862	2 421 862
инвестиционные объекты для передачи дольщикам	6 536 068	5 060 821	2 866 365
готовая продукция (объекты недвижимости)	969	969	

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

В составе запасов числятся земельные участки, являющиеся собственностью Организации.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом.

Земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, согласно пункту 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ от 29.12.2014 г.

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

#### **7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Дебиторская задолженность долгосрочная, в том числе:</b>	<b>1 933 977</b>	<b>1 521 905</b>	<b>3 683 722</b>
Авансы выданные	1 933 977	1 521 905	2 345 772
Прочая дебиторская задолженность			1 337 950
<b>Дебиторская задолженность краткосрочная, в том числе:</b>	<b>10 044 062</b>	<b>7 532 449</b>	<b>1 487 618</b>
Авансы выданные	3 284 711	2 893 031	178 816
Обязательства дольщиков	6 419 709	4 305 559	1 306 378
Прочая дебиторская задолженность	339 642	333 859	2 424

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2025 г. отражены: задолженность по налогам и взносам в сумме 1 147 тыс. руб., задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов

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

(электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 166 тыс. руб., финансирование строительства ДОУ в сумме 329 689 тыс. руб., задолженность покупателей 7 141 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. отражены: задолженность по налогам и взносам в сумме 55 тыс. руб., расчеты по претензиям в сумме 270 тыс. руб., задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 3 845 тыс. руб., финансирование строительства ДОУ в сумме 329 689 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. отражены: задолженность по налогам и взносам в сумме 11 тыс. руб., задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 2 413 тыс. руб., финансирование строительства ДОУ и Школы в сумме 1 337 727 тыс. руб., прочая в сумме 223 тыс. руб

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.

## **8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

Денежные средства на счетах эскроу на 30.06.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. учтены на забалансовом счете в сумме 5 233 604 тыс. руб., 3 118 964 тыс. руб. и 733 463 тыс. руб., соответственно.

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.

## **9. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**

### *Уставный капитал*

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Уставный капитал	10	10	10

Основным участником Общества по состоянию является:

Акционеры	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
АО «Эталон-Финанс»	100%	100%	100%

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

## **10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ**

### *Долгосрочные*

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Заемные средства, в т.ч.:</b>	<b>13 959 546</b>	<b>11 585 152</b>	<b>7 735 494</b>
Займы, предоставленные юр. лицами			
АО «Эталон-Финанс»	8 909 457	7 329 925	5 124 469
ООО «СЗ «Эталон Галактика»	753 643	729 778	681 653
Предоставленные кредиты			
Сбербанк ПАО	4 296 446	3 525 449	1 929 372

### *Краткосрочные*

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

	По состоянию на 31.03.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Заемные средства, в т.ч.:</b>	<b>495 221</b>	<b>382 293</b>	
Предоставленные кредиты			
Сбербанк ПАО	495 221	382 293	

Суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями кредитного договора на 30.06.2025 г. составили 103 554 тыс. руб. (31.12.2024 год – 874 551 тыс. руб.).

**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
<b>Долгосрочные займы и кредиты:</b>			
АО «Эталон-Финанс»	1 972 665	10,5	31.12.2027
	2 516 869	10,5	31.12.2027
	1 463 844	10,5	31.12.2027
	1 417 141	10,5	31.12.2027
ООО «СЗ «Эталон Галактика»	416 978	7,7	31.12.2027
	207 756	7,71	31.12.2027
ПАО «Сбербанк»	4 296 446	расчетная	17.10.2026

Наименование кредитора	Остаток на 30.06.2024 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
<b>Долгосрочные займы и кредиты:</b>			
АО «Эталон-Финанс»	1 428 465	10,5	31.12.2027
	2 118 035	10,5	31.12.2027
	1 355 161	10,5	31.12.2027
	1 450 149	10,5	31.12.2027
ООО «СЗ «Эталон Галактика»	416 978	7,7	31.12.2027
	207 756	7,71	31.12.2027
ПАО «Сбербанк»	3 525 449	расчетная	17.10.2026

Наименование кредитора	Остаток на 30.06.2023 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
<b>Долгосрочные займы и кредиты:</b>			
АО «Эталон-Финанс»	1 016 209	9,5	31.12.2027
	1 418 471	10,5	31.12.2027
	1 171 800	10,5	31.12.2027
	1 100 066	10,5	31.12.2027
ООО «СЗ «Эталон Галактика»	416 978	7,7	31.12.2027
	207 756	7,71	31.12.2027
ПАО «Сбербанк»	1 839 324	расчетная	17.10.2026

## 11. 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.

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

## **12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность, в том числе:</b>	<b>6 555 688</b>	<b>4 412 039</b>	<b>1 398 093</b>
задолженность поставщикам и подрядчикам	49 467	81 550	84 129
расчеты по налогам и взносам	3 506	173	183
прочая	6 502 715	4 330 316	1 313 781

По состоянию на 30.06.2025 г. в составе прочей кредиторской задолженности отражены:

- задолженность организации по агентским услугам в сумме 82 130 тыс. руб.,
- задолженность организации по соглашению об уступке в сумме 876 тыс. руб.,
- задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 6 419 709 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. в составе прочей кредиторской задолженности отражены:

- задолженность организации по агентским услугам в сумме 24 757 тыс. руб.,
- задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 4 305 559 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. в составе прочей кредиторской задолженности отражены:

- задолженность организации по агентским услугам в сумме 7 403 тыс. руб.,
- задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 1 306 378 тыс. руб.

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

## **13. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Прочие обязательства краткосрочные, в том числе:</b>			
кредиторская задолженность по промежуточным выполненным этапам	4 705 049	3 579 570	2 008 719

## **14. 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 5 233 604 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 3 118 964 тыс. руб.).

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

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

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

По состоянию на 30.06.2025 и 31.12.2024г права на объекты долевого строительства участникам долевого строительства не передавались.

Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства – отсутствует

Обязательства участников договора долевого строительства по внесению денежных средств по состоянию:

- на 30.06.2025 г. составляют 6 419 709 тыс. руб.
- на 31.12.2024 г. составляют 4 305 559 тыс. руб.

## **15. 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 Шушурах».

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.

<b>Вид влияния</b>	<b>Описание</b>
Участники	В соответствии с полномочиями, участники, распоряжающиеся более 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале отчитывающейся Организации
Прочие	Прочие связанные стороны, не указанные выше.

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

## **16. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

### *Оценочные обязательства*

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

### *Условные обязательства*

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

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

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

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

## **17. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ**

Наименование показателя	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Выданные – всего, в том числе:</b>	<b>38 940 178</b>	<b>40 189 980</b>	<b>14 367 654</b>
Залог недвижимого имущества (договор ипотеки)	158 501	369 993	581 485
Залог имущественных прав (требований)	4 853 634	4 248 979	4 248 979
Поручительство	33 928 043	35 571 008	9 537 190

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.

## **18. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

## **19. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Умеренная
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Умеренная

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

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

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

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

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий на деятельность Общества и на экономику Российской Федерации в целом не поддается прогнозу. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

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

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

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

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

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

оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает, как не способные оказывать влияние на достоверность показателей отчетности за 6 месяцев 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.

**20. 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

  
Косолапов И.В.  
по доверенности  
№17-ЭШУШ от 24.10.2024 г.

15 июля 2025 г.