

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН НА
Организация: ПЕТРОГРАДСКОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

197348, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Комендантский Аэродром, пр-кт Богатырский, дом 3, корпус 3, строение 1, кабинет 508, рабочее место 10

по ОКПО

47895659

ИНН

7814794355

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

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

Коды

0710001

30

09

2025

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН НА

Организация: ПЕТРОГРАДСКОЙ"

по ОКПО

47895659

Единица измерения тыс. руб.

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	5 722	2 357	97
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 600 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	545 041	267 068	104 994
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 150 763	269 425	105 091
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	8 181 154	6 132 120	5 210 960
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	9 723 696	4 479 803	98 527

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 095	1 306	320
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	17 912 945	10 613 228	5 309 806
	БАЛАНС	1600	20 063 708	10 882 653	5 414 898

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	1 000	1 000	11
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 014 544)	(1 212 143)	(528 685)
	Итого по разделу III	1300	(2 013 544)	(1 211 143)	(528 674)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	12 758 674	8 256 981	5 916 026
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 729	3 046	1 321
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 773 403	8 260 027	5 917 347
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	7 405 970	3 240 308	26 226
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	1 897 879	593 461	-
	Итого по разделу V	1500	9 303 849	3 833 769	26 226
	БАЛАНС	1700	20 063 708	10 882 653	5 414 898

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Демиденко Михаил Васильевич

(расшифровка подписи)

20 октября 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
47895659		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН НА
Организация: ПЕТРОГРАДСКОЙ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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	-	17
	Проценты к получению	2320	193 871	-
	Проценты к уплате	2330	(1 259 028)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(3 535)	(305 110)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(1 068 692)	(305 093)
	Налог на прибыль организаций	2410	266 291	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	266 291	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	(14)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(802 401)	(305 107)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	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	(802 401)	(305 107)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Демиденко Михаил Васильевич

(расшифровка подписи)

20 октября 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН НА
ПЕТРОГРАДСКОЙ"
Организация: _____ по ОКПО
Единица измерения тыс. руб. _____ по ОКЕИ

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	11	-	-	-	-	(528 685)	(528 674)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	11	-	-	-	-	(528 685)	(528 674)

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 - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(305 108)	(305 108)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	989	-	-	-	-	-	989
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	1 000	-	-	-	-	(322 732)	(321 732)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	1 000	-	-	-	-	(1 212 143)	(1 211 143)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	1 000	-	-	-	-	(1 212 143)	(1 211 143)

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 - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(802 401)	(802 401)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	1 000	-	-	-	-	(2 014 544)	(2 013 544)

Генеральный директор _____
(наименование должности) (подпись) Демиденко Михаил Васильевич
(расшифровка подписи)

20 октября 2025 г.

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

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
47895659		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН НА
Организация: ПЕТРОГРАДСКОЙ
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	4 371	17
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	3 892	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	479	17
	Платежи - всего	4120	(1 639 143)	(1 438 759)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 566 598)	(1 434 608)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	НДС		(6)	-
	земельный налог		(25 739)	(3 068)
	прочие платежи	4129	(46 800)	(1 083)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 634 772)	(1 438 742)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	989
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	989
	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	(1 601 104)	(2 217)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 104)	(2 217)
	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	(1 600 000)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 601 104)	(1 228)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	9 136 106	2 060 742
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	9 136 106	2 060 742
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(5 893 441)	(620 600)
	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	(5 893 441)	(620 600)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 242 665	1 440 142
	Сальдо денежных потоков за период	4400	6 789	172
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 306	320
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	8 095	492
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Демиденко Михаил Васильевич

(расшифровка подписи)

20 октября 2025 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

Обществом получено Разрешение на строительство № 78-013-0413-2023 от 19.12.2023г.

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

Наименование	Характеристика
Полное наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»
Сокращенное наименование Общества	ООО «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»
Место нахождение Общества:	197348, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 3, корпус 3, строение 1, кабинет 508, рабочее место 10.
Фактический адрес	197348, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 3, корпус 3, строение 1, кабинет 508, рабочее место 10.
ИНН/КПП	ИНН 7814794355 / КПП 781401001
Основной государственный регистрационный номер	1217800111220
Дата государственной регистрации	19.07.2021
Среднесписочная численность работников Общества на отчетную дату	0 чел.

Бухгалтерский учет, а также внутренний контроль в организации осуществляется Управляющей компанией АО «ГК «Эталон» на основании Договора на оказание услуг управления № 001-ПП-У/21 от 01.11.2021

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

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 30 сентября 2025 г. основными владельцами долей Общества являются следующие лица:

Наименование Общества	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	100%
в том числе:	
Акционерное общество «АУРИКС» (ИНН 9717173370, местонахождение: 129629, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.16, стр.5)	100%

Изменения в уставном капитале

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

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

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

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

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

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

Организационно-технические аспекты учетной политики

1.1. Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет АО «ГК «Эталон» на основании Договора на оказание услуг управления №001-ПП-У/21 от 01.11.2021

1.2. 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.

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

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

1.5. Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023. 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 имущества организации может проводиться по решению руководителя, если для этого есть основания.

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

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

Не являются ошибками неточности или пропуски в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете, выявленные в результате получения новой информации, которая не была доступна на момент отражения (не отражения) таких фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей,

принимаемые ими на основе отчетности, составленной на основе данных бухгалтерского учета за этот отчетный период.

Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности.

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

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

3. Существенные элементы учетной политики в целях бухгалтерского учета

Учет основных средств.

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

Бухгалтерский учет основных средств ведется по инвентарным объектам.

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

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

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

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

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

Учет малоценных активов.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше установленного номинала 100 000 руб. Эти активы признаются несущественными для целей формирования бухгалтерской отчетности вне зависимости от их количества.

Затраты на приобретение, создание, улучшение, восстановление таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Такие активы отражаются в составе материально-производственных запасов с последующим списанием их стоимости в состав расходов.

Движение малоценных основных средств отражается на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Учет земельных участков.

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. При изменении назначения и цели использования осуществляются необходимые реклассифицирующие корректировки в момент такого изменения.

В первоначальную стоимость приобретаемых земельных участков включаются:

- суммы, уплачиваемые продавцу
- прочие расходы, связанные с приобретением земельных участков (государственная пошлина, плата за кадастр и т. п.).

Списание приобретенных в собственность земельных участков из состава расходов будущих периодов.

В соответствии со ст.36 Жилищного Кодекса РФ 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, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного

дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Принимая во внимание нормативное регулирование отношений по договорам купли-продажи недвижимости, стоимость земельного участка, занятого построенным объектом, списывается из состава расходов будущих периодов по источникам возмещения этих расходов:

- по квартирам и нежилым помещениям, реализованным по договорам купли-продажи - в себестоимость квартир и нежилых помещений (в процентном соотношении площади каждой квартиры к общей площади участка, занятого построенным объектом);

- по квартирам и нежилым помещениям, построенным с привлечением средств дольщиков или инвесторов - в состав инвентарной стоимости на счет 08.34.2 по договорам долевого участия в строительстве и на счет 90.02.1 по инвестиционным договорам.

Стоимость земельного участка, учтенная в составе запасов, отражается в бухгалтерской отчетности в составе оборотных активов.

Учет материально-производственных запасов

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

В случае начала использования квартир или нежилых помещений в производственной деятельности, их стоимость переводится в состав капитальных вложений и подлежит учету как объекты основных средств.

Учет затрат на строительство

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

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

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

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

Объектом учета является фактическая стоимость объекта строительства, которая складывается из затрат на строительные работы и приходящихся на них прочих капитальных затрат, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектной документацией и иными нормативными документами, регулирующими процесс застройки и землепользования.

Учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

При строительстве жилых комплексов, в состав которых входят встроенные либо пристроенные автостоянки, бизнес-центры, расходы, связанные с проектно-изыскательскими работами, на подготовку территории и прочие общие расходы, относящиеся к комплексу в целом, распределяются между объектами строительства в соответствии с коэффициентом. Коэффициент определяется соотношением общей площади отдельного объекта (объектов) строящейся недвижимости (жилой дом, встроенные либо пристроенные автостоянки, бизнес-центры и пр.), к общей площади всех строящихся объектов отдельно взятого жилого комплекса. Показатели площадей берутся из разрешения на строительство либо ППТ (Проект планировки территории).

В составе капитальных затрат на строительство ведется формирование фактической себестоимости объектов инженерной инфраструктуры, которые будут передаваться в рамках договоров на присоединение с ресурсоснабжающими организациями.

Учет расходов на оказание услуг управления инвестиционно-строительным проектом ведется на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в разрезе номенклатурных групп, статей расходов и аналитики затрат.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

Предъявленная подрядчиками стоимость работ по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с отражением возникшей кредиторской задолженности на сч.60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Стоимость работ, указанная генеральным подрядчиком и подрядчиками в промежуточных актах о приемке выполненных работ (по форме КС-2) с целью достоверного отражения в бухгалтерском балансе освоения средств дольщиков и инвесторов, учитывается на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» с одновременным отражением на сч. 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)» этой же стоимости с целью контроля над общей стоимостью работ, подлежащей уплате.

Предъявленная подрядчиками стоимость работ по договорам на строительство сетей, ТП, РТП, которые будут передаваться в рамках договоров на присоединение с ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 (для учета промежуточных этапов выполненных работ и основания для авансирования) до окончания строительства или завершенного этапа строительства, учитываются на забалансовом счёте 002.5 «Незавершенное строительство» в разрезе номенклатурных групп и аналитики затрат.

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 Застройщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ не производится, Обязательства Застройщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ отражаются в отчетности в составе прочих обязательств.

Бухгалтерский учет завершенных строительством жилых и нежилых помещений.

Жилые и нежилые помещения, на которые не удалось привлечь инвесторов до окончания строительства, приходятся на баланс предприятия как товар, предназначенный для продажи, по себестоимости, сложившейся в процессе строительства на счете 41.01 «Недвижимость собственная»:

- квартиры с учетом НДС;
- нежилые помещения без учета НДС.

Себестоимость нежилых помещений рассчитывается по процентному соотношению доли нежилых помещений в общем объеме построенного объекта.

Жилые и нежилые помещения ставятся на счет 41.01 «Недвижимость собственная» после ввода объекта в эксплуатацию на основании Распоряжения единоличного исполнительного органа.

Бухгалтерский учет по деятельности Застройщика по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ).

В соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» установить следующий порядок отражения операций по строительству объектов с привлечением средств физических лиц по договорам долевого участия в строительстве (именуемого далее по тексту ДДУ).

Учет средств участников долевого строительства

В бухгалтерском учете возникновение взаимных обязательств Дольщика и Застройщика на сумму договора отражается следующей записью:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству объекта) – на сумму договора участия в долевом строительстве

Денежные средства дольщиков, поступающие на счета ЭСКРОУ в рамках договоров участия в долевом строительстве учитываются за балансом, в суммах поступивших средств, согласно отчету банка.

При поступлении денежных средств на ЭСКРОУ счет в бухгалтерском учёте делаются записи:

Дт 022 в разрезе контрагентов и договоров

После Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, на дату раскрытия счетов ЭСКРОУ, производится сверка документов, предоставленных банком, и остатков по счетам 67.01, 67.02, 022.

На эту дату в бухгалтерском учете должны быть сформированы проводки по отражению задолженности дольщика и застройщика (Дт 76.33.3 обязательства дольщика Кт 76.33.3 обязательства

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

застройщика по строительству), задолженность по кредиту банка (счет 67.01), задолженность застройщика по процентам по кредиту (счет 67.02) и на забалансовых счетах отражены поступившие денежные средства по ДДУ на ЭСКРОУ счета (счет 022)

На основании предоставленных документов делаются записи в бухгалтерском учёте:

1. Удержание банком кредита и процентов по нему:

- **Дт 67.01 Кт 76.06 – на сумму кредита**
- **Дт 67.02 Кт 76.06 – на сумму процентов по кредиту**

2. Отражение оплаты по ДДУ:

- В случае, если средств дольщиков собрано больше, чем размер удерживаемого банком кредита и процентов по нему, то на сумму кредита и процентов в разрезе каждого дольщика делается бухгалтерская запись:

Дт 76.06 Кт 76.33.3 (оплата по ДДУ) – на сумму кредита и процентов, списанную со счетов ЭСКРОУ

Дт 51 Кт 76.33.3 (оплата по ДДУ) - - на сумму средств, списанных со счетов ЭСКРОУ, превышающих сумму кредита и процентов по нему

- В случае, если средств дольщиков собрано меньше, чем размер удерживаемого банком кредита и процентов по нему, то бухгалтерская запись делается ТОЛЬКО на сумму средств, собранных в разрезе каждого дольщика:

Дт 76.06 Кт 76.33.3 (оплата по ДДУ) – на сумму кредита и процентов, списанную со счетов ЭСКРОУ

- **Кт 022 – на сумму средств, списанную со счетов ЭСКРОУ**

3. Отражение в учете погашения обязательств дольщика и отражение в учете поступления средств целевого финансирования:

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

- **Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика) Кт 86.33.1 (Целевое финансирование)**

Учет расходов на создание объекта недвижимости, подлежащего передаче участникам долевого строительства

Формирование фактических затрат на строительство объекта осуществляется на счете 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)».

После ввода объекта в эксплуатацию на основании Распоряжения единоличного исполнительного органа:

Дт 08.34.2 Кт 08.33.1 – перевод инвентарной стоимости строительства в части площадей, подлежащих передаче по ДДУ

Дт 08.34.2 Кт 97.21 - списание стоимости земельного участка, приходящегося на площадь объектов недвижимости, подлежащих передаче по ДДУ.

Учет передачи объекта недвижимости участникам долевого строительства

Отражение в учете операций по передаче объекта недвижимости участникам долевого строительства производится на основании акта приема-передачи объекта долевого строительства:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2 – списание стоимости передаваемого помещения (жилого или нежилого)

Дт 86.33.1 Кт 19.34.1 – списание налога на добавленную стоимость, в части, приходящейся на передаваемое помещение

Учет выручки от реализации товаров, работ, услуг

Выручка от реализации признается в бухгалтерском учете в момент предъявления покупателям и заказчикам расчетных документов. Выручка учитывается в разрезе видов деятельности с отдельным учетом затрат по каждому виду деятельности.

Выручка от реализации недвижимого имущества, в том числе квартир, нежилых помещений, признается в момент передачи покупателям по актам приемки-передачи и иным аналогичным документам. Такой способ учета предполагает более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности организации и способствует сближению с показателями отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО.

Учет выручки от оказания услуг Застройщика и определение финансового результата

Доход от реализации услуг Застройщика представляет собой совокупный финансовый результат от исполнения договора участия в долевом строительстве.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Финансовый результат от использования целевых средств определяется как разница между средствами, уплаченными дольщиками для финансирования строительства объекта строительства и расходами застройщика на строительство (создание) объекта строительства.

Финансовый результат определяется на дату акта о передаче объекта долевого строительства с дольщиком.

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

Общество ведет раздельный учет затрат по видам деятельности.

Для учета затрат на производство применяются следующие счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;
- 44 «Коммерческие расходы»;
- 97 «Расходы будущих периодов».

На счете 20.01 «Основное производство» учитываются затраты, связанные с деятельностью Общества как застройщика, понесенные до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию. Расходы, связанные с деятельностью Застройщика по привлечению дольщиков и заключением ДДУ, являются прямыми расходами. В частности, это:

- расходы на оплату услуг агентов;
- расходы на уплату государственных пошлин по регистрации ДДУ;
- расходы на уплату земельного налога и налога на имущество;
- расходы на приобретение программных продуктов;
- расходы на оплату услуг банков;
- налоги, относимые на себестоимость;
- амортизационные отчисления;
- материальные расходы;
- штрафные санкции по хозяйственным договорам и прочие расходы.

Прямые расходы на конец отчетного периода формируют незавершенное производство.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

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

Суммы, подлежащие списанию, определяются пропорционально доле площадей, переданных участникам долевого строительства в календарном месяце в общем объеме площадей, подлежащих передаче участникам долевого строительства.

Расходы, относящиеся к прямым, учитываются в следующем порядке:

- возникшие до закрытия счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» на основании Распоряжения на ввод объекта строительства в эксплуатацию – на счете 20 «Основное производство»;
- возникшие после закрытия счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» на основании Распоряжения на ввод объекта строительства в эксплуатацию – на счетах 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Коммерческие расходы», 91.02 «Прочие расходы» после по соответствующим статьям затрат.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы», с момента ввода объекта в эксплуатацию, отражаются расходы:

- по содержанию объектов недвижимости;
- по передаче объектов недвижимости;
- по управлению организацией (услуги единоличного исполнительного органа, аудиторские услуги, прочие аналогичные услуги).

Расходы, связанные с реализацией квартир и нежилых помещений, являющихся собственностью организации, являются коммерческими расходами и учитываются на счете 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» по соответствующим статьям затрат:

- Расходы на рекламу (нормируемая и ненормируемая);
- Агентские услуги;

- Расходы по регистрации недвижимости;
- Государственная пошлина за регистрацию недвижимости;
- Прочие услуги, связанные с реализацией недвижимости.

В целях соотношения расходов, произведенных в текущем периоде, с доходами, которые будут получены в будущем, а также с целью равномерного распределения расходов, между отчетными периодами, в бухгалтерском учете используется счет 97 «Расходы будущих периодов», к которому открыты следующие субсчета:

- 97.21 «Прочие расходы будущих периодов»;

В состав расходов будущих периодов включаются:

- стоимость земельного участка, на котором осуществляется строительство объектов недвижимости;
- прочие расходы будущих периодов.

В бухгалтерской отчетности расходы, учитываемые на счете 97 «Расходы будущих периодов» отражаются по следующим статьям:

- запасы;
- прочие оборотные активы;
- дебиторская задолженность.

Учет прочих доходов и расходов

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

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

Проценты по займам и кредитам, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору) включаются в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно (ежемесячно), независимо от порядка, установленного в договоре займа или кредитном договоре.

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

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02. Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение. В случае, если сопутствующие затраты на приобретение финансовых вложений составляют несущественную величину, они могут быть учтены в составе прочих расходов.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается ежегодно по состоянию на 31 декабря по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете на основании данных первичного учета и инвентаризации ТМЦ.

При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машиноместа, жилые и нежилые помещения.

В случае, если чистая цена продажи таких запасов оказывается ниже фактической себестоимости запасов, формируется резерв под обесценение.

Размер отчислений в резерв определяется в сумме превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи:

По мере выбытия материальных ценностей, по которым был создан резерв, их балансовая стоимость, списываемая на прочие расходы, уменьшается на величину созданного по ним резерва путем совершения сторнировочной записи:

При создании (увеличении) резерва под обесценение материальных ценностей возникает вычитаемая разница, в учете отражается отложенный налоговый актив (ОНА).

В дальнейшем при списании или уменьшении суммы резерва величина ОНА полностью погашается или уменьшается.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

В бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» на конец отчетного периода стоимость материально-производственных запасов, отражается за вычетом сумм начисленного резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у организации с большой долей вероятности существует обязанность, и ее невозможно не исполнить;
- в результате исполнения этой обязанности вероятно уменьшение экономических выгод;
- можно обоснованно оценить величину оценочного обязательства.

4. ИЗМЕНЕНИЯ (ДОПОЛНЕНИЯ) В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

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

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется Обществом нарастающим итогом:

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

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

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

5. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

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

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в таблице:

Наименование показателей	Машины и оборудование (кроме офисного)	Офисное оборудование	Производственный и хозяйственный инвентарь	Сооружения и передаточные устройства	Здания
По состоянию на 31.12.2023 г.					
Первоначальная стоимость	-	-	-	-	101
Накопленная амортизация	-	-	-	-	(4)
Остаточная стоимость	-	-	-	-	97
По состоянию на 31.12.2024 г.					
Первоначальная стоимость	2 102	-	-	-	497
Накопленная амортизация	(180)	-	-	-	(62)
Остаточная стоимость	1 922	-	-	-	435
По состоянию на 30.09.2025 г.					
Первоначальная стоимость	6 407	-	-	-	597
Накопленная амортизация	(1 133)	-	-	-	(149)
Остаточная стоимость	5 274	-	-	-	448

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

По состоянию на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства.

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

На 30.09.2025г. в составе долгосрочных финансовых вложений числится выданный Обществом процентный займ АО «Эталон-Финанс» с датой погашения 08.05.2030 г. Размер процентной ставки установлена, как действующая ключевая ставка Банка России плюс 5,7 п.п. годовых.

Наименование финансового вложения	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Финансовые вложения долгосрочные, в том числе:	1 600 000	-	-
Предоставленные займы, в т.ч. юридическим лицам	1 600 000	-	-

8. ЗАПАСЫ

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 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. не создавался, для этого отсутствовали предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в таблице:

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Запасы, в т.ч.:	8 181 154	6 132 120	5 210 960
сырье, материалы	-	97	-
незавершенное строительство	5 013 802	2 964 671	1 738 589
земельный участок	3 167 352	3 167 352	3 472 371

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Дебиторская задолженность долгосрочная, в том числе:	7 233 744	3 208 564	-
Обязательства дольщиков	7 233 744	3 208 564	-
Дебиторская задолженность краткосрочная, в том числе:	2 489 952	1 271 239	98 527
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	3 892	-
Авансы выданные	2 295 902	1 262 126	94 491
Прочая дебиторская задолженность	194 050	5 221	4 036

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2025 г. отражены: сальдо по ЕНС в сумме 156 тыс. руб., проценты по займу выданному в сумме 193 425 тыс. руб., задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 449 тыс. руб., проценты по депозитам в банке к получению в сумме 20 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. отражены: проценты по депозиту в сумме 3 тыс. руб., задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 2 221 тыс. руб., расчеты по предварительной оплате услуг в сумме 2 997 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. отражены: расчеты по предварительной оплате услуг в сумме 4 036 тыс. руб.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Резерв по сомнительной задолженности на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. не создавался.

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	8 095	1 306	320
Средства на расчетных счетах	195	6	320
Средства на депозитных счетах	7 900	1 300	-

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные за январь-сентябрь 2025г. и январь-сентябрь 2024г. указаны с НДС.

Денежные средства на счетах эскроу на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. учтены на забалансовом счете в сумме 1 647 393 тыс. руб., 476 449 тыс. руб. и 0,00 тыс. руб., соответственно.

Помимо денежных средств на счетах эскроу иные денежные средства, ограниченные в использовании, отсутствуют.

11. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Уставный капитал	1 000	1 000	11

Основным участником Общества по состоянию является:

Акционеры	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
АО «Эталон-Финанс»	-	99,9%	10/11
ООО «ГК «Эталон»	-	0,1%	1/11
АО «АУРИКС»	100%	-	-

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

12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные займы, полученные Обществом.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

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

Наименование кредитора	Остаток на 30.09.2025 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
Акционерное общество "Эталон-Финанс"	49 699	10,5%	30.06.2027
	600	10,5%	29.12.2028
	15 262	10,5%	31.12.2027
ООО "Специализированный застройщик "Эталон Галактика"	65 697	7,65%	14.01.2029
ПАО «СБЕРБАНК»	10 190 293	расчетная	08.05.2030

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
Акционерное общество "Эталон-Финанс"	1 485 774	10,5%	30.06.2027
	620 600	10,5%	29.12.2028
	420 000	10,5%	31.12.2027
ООО "Специализированный застройщик "Эталон Галактика"	3 449 400	7,65%	14.01.2029
ПАО «СБЕРБАНК»	1 103 112	расчетная	08.05.2030

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
Акционерное общество "Эталон-Финанс"	787 200	10,5%	30.06.2027
	420 000	10,5%	31.12.2027
ООО "Специализированный застройщик "Эталон Галактика"	4 070 000	7,65%	14.01.2029

13. 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.

14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС. Дополнительная информация раскрыта в таблице:

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Краткосрочная кредиторская задолженность, в том числе:	7 405 970	3 240 308	26 226
задолженность поставщикам и подрядчикам	28 750	17 960	24 630
расчеты по налогам и взносам	11 890	123	607
задолженность по расчетам с дольщиками	7 233 744	3 208 564	-
прочая	131 586	13 661	989

По состоянию на 30.09.2025 г. в составе прочей кредиторской задолженности отражены:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

- задолженность по агентским услугам в сумме 131 536 тыс. руб.
- ошибочные поступления в сумме 50 тыс.руб.

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

- задолженность по агентским услугам в сумме 13 648 тыс. руб.
- задолженность по расчетам по оказанным услугам в сумме 13 тыс. руб.

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

- дополнительный вклад в уставный капитал 989 тыс. руб.

15. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Прочие обязательства краткосрочные, в том числе:	1 324 765	593 461	-
кредиторская задолженность по промежуточным выполненным этапам	1 897 879	593 461	-

16. 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 1 647 393 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 476 449 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.

По состоянию на 30.09.2025г 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 30.09.2025 г. составляют 7 233 744 тыс. руб.
- на 31.12.2024 г. составляют 3 208 564 тыс. руб.

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Дочерние и зависимые общества

По состоянию на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г. дочерние и зависимые общества отсутствуют.

Сведения о конечном бенефициаре Общества:

По состоянию на 30.09.2025г. Акционерному Обществу "Аурикс" (ИНН 9717173370, КПП 771701001) принадлежит 100% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА**
(тыс. руб., если не указано иное)

В свою очередь Акционерное общество «Группа компаний «Эталон», ИНН 7814116230, ОГРН 1027807571175, владеет 100% уставного капитала АО «Аурикс». 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 «Аурикс», которым в свою очередь владеет АО «ГК «Эталон».

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

Вознаграждение основному управленческому персоналу

Выплаты управленческому персоналу не производятся.

18. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

По состоянию на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. оценочные обязательства у Общества отсутствуют.

Условные обязательства

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

По состоянию на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отсутствовали дела с вероятностью исхода, оцененной как «средняя» и «низкая».

19. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

Наименование показателя	По состоянию на 30.09.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Полученные – всего, в том числе:	-	-	-
Выданные – всего, в том числе:	58 267 435	60 482 592	-
Залог недвижимого имущества (договор ипотеки)	467 238	467 238	-
Залог имущественных прав (требований)	24 704 354	24 704 354	-
Поручительство	33 095 843	35 311 000	-

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.

20. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

21. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

В 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 Общества 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.

22. 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

20 октября 2025 г.

 Демиденко М.В.