

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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКОЕ"  
Организация: ШОССЕ  
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

по ОКПО	50834153
ИНН	7801719720
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 июня 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКОЕ" Организация: <u>ШОССЕ</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
	по ОКПО	30	06	2025
	по ОКЕИ	50834153		
		384		

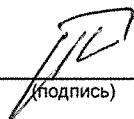
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	1 162	1 162	3 395
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 770	3 353	5 013
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	107 549	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	115 481	4 515	8 408
	<b>II. Оборотные активы</b>				
	Запасы	1210	3 168 916	2 963 440	1 467 762
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 502	6 436	2 212
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 250 152	2 282 796	910 291

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 035	8 958	28
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	305
	Итого по разделу II	1200	5 429 605	5 261 630	2 380 597
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 545 086	5 266 146	2 389 005

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	50	50	50
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	14 191	14 191	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(319 525)	(6 470)	-
	Итого по разделу III	1300	(305 284)	7 771	50
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1410	3 480 378	2 822 484	1 238 034
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	65 167	64 288	62 060
	Итого по разделу IV	1400	3 545 545	2 886 772	1 300 094
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 277 360	2 371 602	1 086 814
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	1 048
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	27 465	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 304 825	2 371 602	1 087 862
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 545 086	5 266 145	2 388 006

Представитель по доверенности  
№ 02-МШ от 15.01.2025

(наименование должности)



(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

16 июля 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКОЕ  
Организация: ШОССЕ"  
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
50834153		
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	153	-
	Проценты к уплате	2330	(427 904)	-
	Прочие доходы	2340	22 579	30
	Прочие расходы	2350	(14 388)	-
	в том числе:			
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(419 560)	30
	Налог на прибыль организаций	2410	106 505	(6)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 044)	(6)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	107 549	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(313 055)	24

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	(313 055)	24
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Представитель по доверенности  
№ 02-МШ от 15.01.2025

(наименование должности)



(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

16 июля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала  
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025

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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКОЕ"  
Организация: ШОССЕ"  
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	50	-	-	-	-	-	50
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	50	-	-	-	-	-	50

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	24	24
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	50	50	-	-	-	24	74
	На 31 декабря 2024 г.	3200	50	50	-	14 191	-	(6 470)	7 771
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3230	50	50	-	14 191	-	(6 470)	7 771
	после корректировки								

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>За январь - июнь 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(313 055)	(313 055)
	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	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 30 июня 2025 г.</b>	3300	50	-	-	14 191	-	(319 525)	(305 284)

Представитель по доверенности  
№ 02-МШ от 15.01.2025

Косолапов Илья Викторович  
(расшифровка подписи)

(подпись)

16 июля 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКОЕ"  
Организация: ШОССЕ"  
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
50834153		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	531	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	375	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	156	-
	Платежи - всего	4120	(539 256)	(604 264)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(536 957)	(579 318)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	(24 132)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(11)	-
	НДС		(18)	-
	Земельный налог		(580)	(677)
	прочие платежи	4129	(1 690)	(137)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(538 725)	(604 264)

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	-	-
	Платежи - всего	4220	(3 685)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 685)	-
	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	(3 685)	-
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	540 487	604 319
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	540 487	604 319
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	540 487	604 319
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	(1 923)	55
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	8 958	28
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	7 035	83
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Представитель по доверенности  
№ 02-МШ от 15.01.2025  
(наименование должности)



(подпись)

Косолапов Илья Викторович  
(расшифровка подписи)

16 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 «Московское шоссе» (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».

Наименование	Характеристика
Полное наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московское шоссе»
Сокращенное наименование Общества	ООО «Специализированный застройщик «Московское шоссе»
Место нахождения Общества:	197348, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 3, корп. 3, стр. 1, каб. 508
Фактический адрес	197348, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 3, корп. 3, стр. 1, каб. 508
ИНН/КПП	ИНН 7801719720 / КПП 781401001
Основной государственный регистрационный номер	1227800166230
Дата государственной регистрации	23.12.2022
Среднесписочная численность работников Общества на отчетную дату	0 чел.

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

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

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

### ***Изменения в уставном капитале***

В отчетном 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 завершение 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.

Затраты на содержание заказчика–застройщика 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-застройщика 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, раскрытую 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

6. Наименование показателей	Машины и оборудование (кроме офисного)	Офисное оборудование	Здания
<b>По состоянию на 31.12.2023 г.</b>			
Первоначальная стоимость	1 588	730	2 917
Накопленная амортизация	(38)	(88)	(96)
Остаточная стоимость	1 550	642	2 821
<b>По состоянию на 31.12.2024 г.</b>			
Первоначальная стоимость	1 324		2 917
Накопленная амортизация	(218)		(670)
Остаточная стоимость	1 106		2 247
<b>По состоянию на 30.06.2025 г.</b>			
Первоначальная стоимость	5 139	-	2 917
Накопленная амортизация	(329)	-	(957)
Остаточная стоимость	4 810	-	1 960

По состоянию на 30.06.2024 г., 31.12.2023 г и 31.12.2022 г в составе основных средств Общества учитываются собственные 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 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Запасы, в т.ч.:</b>	<b>3 168 916</b>	<b>2 963 440</b>	<b>1 467 762</b>
сырье, материалы	2 256	18 388	-
земельный участок	976 355	976 355	976 355
инвестиционные объекты для передачи дольщикам	2 190 305	1 968 697	491 407

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.

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

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 краткосрочная, в том числе:</b>	<b>2 250 152</b>	<b>2 282 796</b>	<b>910 291</b>
Расчеты с покупателями и заказчиками		30	
Авансы выданные	506 945	419 495	264 981
Обязательства дольщиков	1 710 766	1 856 641	589 086
Прочая дебиторская задолженность	32 441	6 630	56 224

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2025 г. отражены: задолженность по налогам и взносам в сумме 150 тыс. руб., задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 6 151 тыс. руб., задолженность контрагентов по уступке 19 651 тыс. руб., прочая в сумме 6 489 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. отражены: задолженность по налогам и взносам в сумме 220 тыс. руб., проценты по депозиту в сумме 6 тыс. руб., прочая в сумме 6 489 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. отражены: задолженность контрагента за ТМЦ в сумме 52 070 тыс. руб., прочая в сумме 4 154 тыс. руб.

Резерв по сомнительной задолженности на 31.03.2025 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 1 300 033 тыс. руб., 932 446 тыс. руб. и 219 530 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	50	50	50

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%

### *Добавочный капитал*

Наименование показателей	По состоянию на 30.06.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Итого добавочный капитал	14 191	14 191	-

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

Взнос участника ООО «ДВА Групп»	14 191	14 191	-
---------------------------------	--------	--------	---

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>3 480 378</b>	<b>2 822 484</b>	<b>1 238 034</b>
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>	12 071	41 057	39 907
ООО «ДВА Групп»	12 071	41 057	39 907
<i>Предоставленные кредиты</i>	3 468 307	2 781 427	1 198 127
Сбербанк ПАО	3 468 307	2 781 427	1 198 127

Суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями кредитного договора на 30.06.2025 г. составили 1 028 590 тыс. руб. (31.12.2024 год – 1 646 084 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>			
ООО «ДВА-Групп»	442	беспроцентный	01.07.2028
	11 629	беспроцентный	01.07.2028
ПАО «Сбербанк»	3 040 403	расчетная	25.06.2027

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
<b>Долгосрочные займы и кредиты:</b>			
ООО «ДВА-Групп»	1 505	беспроцентный	01.07.2028
	39 552	беспроцентный	01.07.2028
ПАО «Сбербанк»	2 499 916	расчетная	25.06.2027

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
<b>Долгосрочные займы и кредиты:</b>			
ООО «ДВА-Групп»	355	беспроцентный	01.07.2028
	39 552	беспроцентный	01.07.2028
ПАО «Сбербанк»	1 119 962	расчетная	25.06.2027

## 11. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

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

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

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

## 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>Долгосрочная кредиторская задолженность, в том числе:</b>	<b>65 167</b>	<b>64 288</b>	<b>63 060</b>
прочая	65 167	64 288	63 060
Наименование показателей	По состоянию на 31.03.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность, в том числе:</b>	<b>2 277 360</b>	<b>2 371 602</b>	<b>1 086 814</b>
Авансы полученные			
задолженность поставщикам и подрядчикам	501 781	494 234	491 423
расчеты по налогам и взносам	1 347	371	1 443
задолженность по расчетам с дольщиками	1 710 766	1 856 641	589 086
прочая	63 466	4 862	-

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

- задолженность по гарантийному удержанию в сумме 29 667 тыс. руб.,
- задолженность по агентским услугам в сумме 4 814 тыс. руб.
- задолженность Контрагентам по уступке в сумме 28 985 тыс. руб.

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

- задолженность по гарантийному удержанию в сумме 20 356 тыс. руб.

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

- задолженность по гарантийному удержанию в сумме 4 074 тыс. руб.
- задолженность по заработной плате в сумме 788 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>	<b>27 465</b>		
кредиторская задолженность по промежуточным выполненным этапам	27 465	-	-

## 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.

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

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 1 300 033 тыс. руб. ( на 31.12.2024 – 932 446 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 30.06.2025 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 1 710 766 тыс. руб.
- на 31.12.2024 г. составляют 1 856 641 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.

Вид влияния	Описание
Участники	В соответствии с полномочиями, участники, распоряжающиеся более 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале отчитывающейся Организации

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

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

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 2025 и 2024 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>Полученные - всего, в том числе:</b>			<b>21 147 645</b>
Договор залога доли в уставном капитале			100 000
Поручительство			20 727 545
Гарантия			420 000
<b>Выданные – всего, в том числе:</b>	<b>5 389 684</b>	<b>5 389 684</b>	<b>7 903 354</b>
Залог имущественных прав	4 892 307	4 892 307	4 939 977
Банковская гарантия	497 377	497 377	497 377
Поручительство			2 466 000

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.

## 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.

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

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

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

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

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



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

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

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


Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает, как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2024 год.

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

## **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  
№02-МШ от 15.01.2025 г.

16 июля 2025 г.