

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	41074039
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"	ИНН	7725852742
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения		
129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ЮНИКОН АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7716021332
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1037739271701

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"	Отчетная дата	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	(число, месяц, год)	30	09	2025
	по ОКПО	41074039		
	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	-	-	-
3,14	Нематериальные активы	1110	3 459	3 930	4 438
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4,15	Основные средства	1150	1 616 214	1 115 064	178 514
4,16	Инвестиционная недвижимость	1160	115 205	123 177	69 483
5,17	Финансовые вложения	1170	7 404 983	7 404 983	3 810 868
	Отложенные налоговые активы	1180	2 887 105	3 276 603	1 480 285
18	Прочие внеоборотные активы	1190	842 926	153 629	113 110
	Итого по разделу I	1100	12 869 892	12 077 386	5 656 698
	II. Оборотные активы				
6,19	Запасы	1210	67 450 338	60 940 429	38 465 647
	в том числе:				
	Незавершенное производство		62 335 353	51 960 145	38 453 052
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 514 405	8 338 217	4 940 120
7,20	Дебиторская задолженность	1230	4 308 071	5 163 559	3 969 059
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
21	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 176	7 769	27 304
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-

	Итого по разделу II	1200	81 274 990	74 449 974	47 402 130
	БАЛАНС	1600	94 144 882	86 527 360	53 058 828

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
23	Уставный капитал	1310	1 634 463	1 634 463	1 634 463
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
23	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	146 270	146 270	146 270
	Резервный капитал	1360	-	-	-
23	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 881 017)	(10 200 513)	(6 659 663)
	Итого по разделу III	1300	(6 100 284)	(8 419 780)	(4 878 930)
	IV. Долгосрочные обязательства				
8,26	Заемные средства	1410	72 509 598	53 740 842	27 073 472
	Отложенные налоговые обязательства	1420	40 597	136 323	4 265
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	247 558	558 741	4 655 603
	Итого по разделу IV	1400	72 797 753	54 435 906	31 733 340
	V. Краткосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1510	7 706 001	17 228 248	24 151 104
8	Кредиторская задолженность	1520	10 737 708	9 782 835	1 849 654
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8,29	Оценочные обязательства	1540	1 435 574	764 871	134
8	Прочие краткосрочные обязательства	1550	7 568 130	12 735 280	203 526
	в том числе: Обязательства по договорам участия в долевом строительстве		5 146 276	12 331 086	-
	Итого по разделу V	1500	27 447 413	40 511 234	26 204 418
	БАЛАНС	1700	94 144 882	86 527 360	53 058 828

Руководитель
(наименование должности)

(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №61-ЗЮ от 24.10.2024

20 октября 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
41074039		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	25 630 189	30 418
10	Себестоимость продаж	2120	(16 917 625)	(50 544)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8 712 564	(20 126)
10	Коммерческие расходы	2210	(3 059 859)	(3 251 284)
10	Управленческие расходы	2220	(19 846)	(11 784)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 632 859	(3 283 194)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	305 628	96 397
	Проценты к уплате	2330	(2 612 895)	(1 203 753)
	Прочие доходы	2340	77 338	13 994
	Прочие расходы	2350	(312 287)	(356 666)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	3 090 643	(4 733 222)
	Налог на прибыль организаций	2410	(771 146)	942 383
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(477 374)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(293 772)	942 383
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 319 497	(3 790 839)

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	2 319 497	(3 790 839)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Руководитель

(наименование должности)

(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №61-ЗЮ от 24.10.2024

20 октября 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
41074039		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 213 375	2 537 596
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	50 020	54 086
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	58 396	19 304
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступление от продажи недвижимости (ДДУ, КП)		2 010 437	2 376 125
	прочие поступления	4119	94 522	88 081
	Платежи - всего	4120	(24 629 837)	(21 264 908)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(20 116 914)	(18 285 625)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(20)	(1 021)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(316 056)	(3 000)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(4 196 847)	(2 975 262)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(22 416 462)	(18 727 312)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(1 600 000)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(1 600 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 600 000)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	24 242 733	22 941 838
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	24 242 733	22 941 838
	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	(1 831 863)	(2 538 778)
	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	(1 831 863)	(2 538 778)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	22 410 870	20 403 060
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(5 592)	75 748
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	7 769	27 305
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	2 177	103 053
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель
(наименование должности)

(подпись)

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №61-ЗЮ от 24.10.2024

20 октября 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД		
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
30	09	2025
по ОКПО		
41074039		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	1 634 463	-	-	148 270	-	(6 659 663)	(4 878 930)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	1 634 463	-	-	148 270	-	(6 659 663)	(4 878 930)

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	-	-	-	-	-	(3 790 839)	(3 790 839)
	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 сентября 2024 г.	3250	1 634 463	-	-	148 270	-	(10 450 503)	(8 668 770)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	1 634 463	-	-	148 270	-	(10 200 513)	(8 419 780)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	1 634 463	-	-	148 270	-	(10 200 513)	(8 419 780)

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	-	-	-	-	-	2 319 497	2 319 497
	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	1 634 463	-	-	146 270	-	(7 681 017)	(6 100 284)

Руководитель

(наименование должности)

20 октября 2025 г.

Косолапов Илья Викторович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №61-310 от 24.10.2024

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Итого за период		исключено	на конец периода	на конец периода
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
Нематериальные активы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	8 101	(2 171)	-	-	(471)	-	8 101	(2 642)
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 718	(2 079)	-	-	(541)	-	8 718	(2 621)
в том числе:									
Прочие нематериальные активы	За январь - сентябрь 2025 г.	8 101	(2 171)	-	-	(471)	-	8 101	(2 642)
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 718	(2 079)	-	-	(541)	-	8 718	(2 621)
из них исключительные права	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Итого за период		исключено	на конец периода	на конец периода
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	3 458	3 930	4 438
в том числе:			
Прочие нематериальные активы	3 458	3 930	4 438
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Итого за период		исключено	на конец периода	на конец периода
		фактически затраты	накопленные обесценения		фактически затраты	накопленные обесценения		фактически затраты	накопленные обесценения
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

4.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (переоценочная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)	аннулирование	обесценение	переоценка	
								фактическая (переоценочная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	20 714	-	-	(6 184)	-	20 714 (6 184)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	20 714	-	-	(6 185)	-	20 714 (6 185)
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 786 012	185 453	175 962
Неамортизируемые основные средства - всего	1 335 575	949 411	2 551

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения существующих прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	62 185	-	-	(62 185)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	7 920	-	-	(7 920)	-	-
в том числе: машины и оборудование (приобретение, дооснащение систем видеонаблюдения, охранного телевидения и систем контроля и управления доступом)	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	32 480	-	-	(32 480)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	7 920	-	-	(7 920)	-	-

прочие капитальные вложения	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	29 706	-	-	(29 705)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	949 412	-	386 164	-	-	-	1 335 575	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 551	-	72 396	-	-	(54 605)	20 343	-
в том числе: сооружения (временные кабельные линии, временные линии электропитания и электроснабжения, временные сети водоотведения, временные дороги, проезды и прочие)	За январь - сентябрь 2025 г.	198	-	-	-	-	-	198	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 551	-	72 396	-	-	(54 605)	20 343	-
здания (временные и прочие)	За январь - сентябрь 2025 г.	949 213	-	386 164	-	-	-	1 335 377	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценения	сличено	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				переклассифицировано	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		описано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	7 404 983	-	-	-	-	-	-	-	7 404 983	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 810 868	-	1 600 000	-	-	-	-	-	5 410 868	-
в том числе: займ	За январь - сентябрь 2025 г.	7 404 983	-	-	-	-	-	-	-	7 404 983	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 810 868	-	1 600 000	-	-	-	-	-	5 410 868	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	спасено		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	60 940 429	-	22 944 444	(16 034 536)	-	-	X	X	87 450 338	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	38 495 547	-	15 948 560	(790)	-	-	X	X	54 413 417	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - сентябрь 2025 г.	4 655	-	1 361	(56)	-	-	-	-	5 960	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	4 450	-	3	(790)	-	-	-	-	3 673	-
Готовая продукция	За январь - сентябрь 2025 г.	1 722 687	-	1 444 002	(1 422 405)	-	-	-	-	1 744 484	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	За январь - сентябрь 2025 г.	8 135	-	-	(691)	-	-	-	-	7 444	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 135	-	-	-	-	-	-	-	8 135	-
Незавершенное производство	За январь - сентябрь 2025 г.	61 960 145	-	21 099 082	(271)	(10 723 602)	-	-	-	62 336 353	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	36 453 052	-	15 948 557	-	-	-	-	-	54 401 609	-
Объекты для передачи дочерним	За январь - сентябрь 2025 г.	7 244 507	-	-	(14 611 113)	10 723 602	-	-	-	3 357 096	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	63 281 578	66 551 579	59 708 878
в том числе: залог, возникающий в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда	63 281 578	66 551 579	59 708 878

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифици- ровано		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	653 918	-	397 333	-	-	-	-	(461 463)	-	589 788	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	444 952	-	59 186	88 104	-	-	-	-	-	592 342	-
в том числе: Авансы выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	192 455	-	397 333	-	-	-	-	-	-	589 788	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	117 574	-	59 186	-	-	-	-	-	-	178 760	-
Прочая	За январь - сентябрь 2025 г.	461 463	-	-	-	-	-	-	(461 463)	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	327 378	-	-	88 104	-	-	-	-	-	415 482	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	4 509 641	-	873 220	53 092	(1 767 671)	-	-	-	-	3 718 263	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 524 107	-	3 930 050	11 438	(2 328 605)	-	-	-	-	5 136 990	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	21 962	-	3 042	-	(11 381)	-	-	-	-	13 623	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	12 058	-	17 758	-	(1 675)	-	-	-	-	28 142	-
Авансы выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	4 268 047	-	475 237	-	(1 718 949)	-	-	-	-	3 024 355	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 446 709	-	3 711 073	-	(2 307 674)	-	-	-	-	4 849 808	-
Прочая	За январь - сентябрь 2025 г.	219 631	-	394 922	53 092	(37 340)	-	-	-	-	680 305	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	85 340	-	201 218	11 438	(18 956)	-	-	-	-	258 040	-

Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	5 163 359	-	1 270 554	53 092	(1 767 671)	-	-	Х	4 308 071	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 959 059	-	3 959 236	89 542	(2 328 605)	-	-	Х	5 729 232	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

6.1. Платные и дебиторские обязательства (сумма в рублях)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода	
			поступило		списано			переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	54 299 584	17 931 483	1 396 068	(869 979)	-	-	72 757 156
	За январь - сентябрь 2024 г.	31 729 075	33 887 150	4 082 591	(3 015 398)	-	-	66 683 418
в том числе: Кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	39 589 820	11 720 046	607 858	-	-	-	51 917 724
	За январь - сентябрь 2024 г.	15 501 806	30 506 376	380 061	-	-	-	46 388 243
Займы	За январь - сентябрь 2025 г.	14 151 022	6 211 437	788 210	(558 795)	-	-	20 591 874
	За январь - сентябрь 2024 г.	11 571 666	3 380 773	609 448	(3 015 398)	-	-	12 546 489
Прочая	За январь - сентябрь 2025 г.	558 741	-	-	(311 183)	-	-	247 558
	За январь - сентябрь 2024 г.	4 655 603	-	3 093 083	-	-	-	7 748 686
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	39 746 363	22 161 502	1 216 826	(37 112 852)	-	-	26 011 839
	За январь - сентябрь 2024 г.	26 204 284	19 516 501	214 245	(28 120 373)	-	-	17 814 657
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	1 194 176	16 873 296	-	(16 523 658)	-	-	1 343 814
	За январь - сентябрь 2024 г.	570 687	737 152	-	(530 734)	-	-	777 106

Авансы полученные	За январь - сентябрь 2025 г.	1 398 093	1 352 000	-	(2 285 416)	-	-	464 677
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 362	1 480 934	-	(134 014)	-	-	1 348 282
Расчеты по налогам и взносам	За январь - сентябрь 2025 г.	6 856	729	-	(2)	-	-	7 583
	За январь - сентябрь 2024 г.	182	21 324	-	(92)	-	-	21 414
Кредиты	За январь - сентябрь 2025 г.	17 228 248	2 320 116	1 216 826	(13 059 189)	-	-	7 706 001
	За январь - сентябрь 2024 г.	24 151 105	2 609 816	214 245	(26 975 168)	-	-	-
Прочая	За январь - сентябрь 2025 г.	19 918 990	1 815 362	-	(5 244 588)	-	-	16 489 764
	За январь - сентябрь 2024 г.	1 480 948	14 667 276	-	(480 369)	-	-	15 667 855
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	94 045 947	40 092 985	2 612 894	(37 982 831)	-	X	98 768 995
	За январь - сентябрь 2024 г.	57 933 359	53 403 651	4 296 836	(31 135 772)	-	X	84 498 075

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	764 871	737 164	(66 461)	-	1 435 574
	За январь - сентябрь 2024 г.	134	80	(212)	-	2
в том числе:						

резерв ежегодных отпусков	За январь - сентябрь 2025 г.	2	2	(4)	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	134	80	(212)	-	2
Резерв по судебным делам	За январь - сентябрь 2025 г.	9 836	-	-	-	9 836
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв на перенесенные работы	За январь - сентябрь 2025 г.	755 033	737 162	(66 457)	-	1 425 738
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
в том числе: гарантийные удержания	116 963	-	-
Выданные - всего	145 494 388	143 240 268	106 503 533
в том числе: поручительство	33 095 843	35 571 009	9 490 000
залог земельных участков	15 810 044	15 810 758	15 810 056
залог недвижимости	79	79	79
залог возникающих в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда	93 281 579	88 551 579	81 203 399
банковские гарантии	3 306 843	3 306 843	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	15 408 736	3
Затраты на оплату труда	18	1 085
Отчисления на социальные нужды	5	306
Амортизация	18 971	10 514
Прочие затраты	2 825 117	3 301 704
Итого по элементам	18 252 847	3 313 612
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	1 744 484	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	19 997 331	3 313 612

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ», (далее по тексту - «Общество») является строительство жилых и нежилых зданий (41.20).

Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-012526-2025 от 30.04.2025г. по объекту «Многоквартирные дома, в том числе со встроенно-пристроенными объектами и подземной автостоянкой. Этап 3. Корпуса 5, 6 по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, ул. Петра Кончаловского, земельный участок 7». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, ул. Петра Кончаловского, дом 7, корпус 3. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-012455-2025 от 26.02.2025г. по объекту «Многофункциональная жилая застройка с объектами социально- культурного назначения. Этап 3. Корпуса 5, 6, 7, 8, 9, 10 по адресу: г. Москва, набережная Марка Шагала, земельный участок 23/9». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, Набережная Марка Шагала, дом 11, корпус 3. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-011829-2023 от 26.12.2023г. по объекту «Многофункциональная жилая застройка с объектами социально- культурного назначения. Этап 1. Корпуса 1, 2, 3, 4, 11 по адресу: г. Москва, набережная Марка Шагала, земельный участок 23/9». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, Набережная Марка Шагала, дом 11, корпус 2. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-011830-2023 от 26.12.2023г. по объекту «Многофункциональная жилая застройка с объектами социально-культурного назначения. Этап 2. Корпуса 12 по адресу: г. Москва, набережная Марка Шагала, земельный участок 23/9». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, Набережная Марка Шагала, дом 11, корпус 1. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9

Почтовый адрес Общества: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 12.12.2014 года, основной государственный регистрационный номер 1147748024170.

С 10.01.2022 переданы полномочия единоличного исполнительного органа Акционерное Общество «Группа компаний «Эталон» (ОГРН 1027807571175) (с 10.01.2022 по 09.01.2029 – период осуществления полномочий единоличного исполнительного органа) на основании решения единственного участника №15-21 от 15.12.2021.

По состоянию на 31.12.2024г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений Общество не имеет.

Среднесписочная численность работников Общества составляет по состоянию на 30.09.2025 – 0 человек, 31.12.2024 – 2 человек, 31.12.2023–6 человек.

Информация о владельцах Общества.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	1 634 463	100%
в том числе:		
Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (ИНН 7724339440, КПП 771701001, местонахождение: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9А)	1 634 463	100%

Ревизором Общества избран Головачёв Павел Юрьевич – директору департамента учета, отчетности и налогов АО «ГК «Эталон» (Протокол Единственного участника Общества от 15.04.2024 г. №06-24)

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – Представитель по доверенности 15-ЗЮ от 21.03.2024 Кузнецова А.А.

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 1 634 463 (Один миллион шестьсот тридцать четыре тысячи четыреста шестьдесят три) тысячи рублей.

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.

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

1. 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).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

2. Учетная политика в целях бухгалтерского учета

2.1. Учет основных средств и доходных вложений.

2.1.1. Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

2.1.2. Ликвидационную стоимость определять как предполагаемую стоимость объекта основных средств (ОС) в конце срока использования/на момент выбытия, включая стоимость оставшихся от выбытия материальных ценностей. При отсутствии возможности определить ликвидационную стоимость или при определении ликвидационной стоимости менее 100 000 рублей (уровень существенности), ликвидационную стоимость принимать равной нулю (п.30, п.31 ФСБУ 6/2020). Для временных сооружений, отраженных в составе ОС, за ликвидационную стоимость принимать стоимость возвратных материалов (при наличии), указанных в КС-8 с учетом уровня существенности в 100 000 рублей. Ликвидационная стоимость ОС амортизации не подлежит (п.32 ФСБУ 6/2020).

2.1.3 В составе основных средств учитывать материальные ценности, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем и стоимостью превышающую 100 000 рублей за единицу. Объекты со сроком полезного использования (СПИ) больше года и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» ОС) сразу списывать в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020). Обеспечить контроль за наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 8 ФСБУ 5/2019).

2.1.4. Объекты недвижимости, не используемые в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, расположенные на земельных участках, предназначенных под строительство, и подлежащие ликвидации с целью строительства нового объекта, не классифицировать в качестве объектов основных средств и отражать в учете в себестоимости строительства согласно соответствующему документу (приказ о расчистке территории, приказ о сносе зданий/сооружений и т.п.) (п.40 ФСБУ 6/2020).

2.1.5. Амортизацию объектов основных средств производить линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливать.

Амортизацию определять исходя из первоначальной стоимости ОС, уменьшенную на ликвидационную стоимость ОС.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

2.1.6. При принятии ОС к учету срок полезного использования (СПИ) определять, исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. (п. 9 ФСБУ 6/2020).

В качестве одного из источников для определения СПИ используется Классификатор основных средств, установленный Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

2.1.7. Срок полезного использования, ликвидационную стоимость проверять не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации и, если условия использования ОС изменились, пересмотреть. Необходимые корректировки отражаются в учете как изменения оценочных значений и подлежат признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) (п.37 ФСБУ 6/2020).

По полностью с амортизированным ОС, которые продолжают использоваться, определить новый срок полезного использования, пересчитать амортизацию и амортизировать согласно новому СПИ.

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

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

При выявлении признаков обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, зафиксированных в протоколе инвентаризационной комиссии, уменьшить балансовую стоимость до рыночной, зафиксированной в протоколе инвентаризационной комиссии. Убыток от обесценения отразить в прочих расходах.

2.1.10. Затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт, и т.п. признавать капитальными вложениями (пп. «а» п.6, пп «ж» п.5 ФСБУ 26/2020) и :

-увеличивать первоначальную стоимость объекта ОС по завершении таких капитальных вложений (п.24 ФСБУ 6/2020);

-отражать как отдельные объекты ОС в случае, если стоимость и сроки полезного использования таких капитальных вложений существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 06/2020).

3.1.11. Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета (п. 40 ФСБУ 6/2020). В случае прекращения использования объекта основных средств в деятельности, независимо от факта физической ликвидации на момент прекращения использования или в случае, если объект основных средств не способен приносить экономические выгоды, объект подлежит списанию с бухгалтерского учета на основании соответствующего документа (приказ, протокол инвентаризационной комиссии, акт о списании и т.п.). (п.40, п.41 ФСБУ 6/2020)

2.1.12. При продаже ОС в бухгалтерской отчетности отражать финансовый результат в соответствии с п.44 ФСБУ 6/2020:

- прочий доход, если поступления от его продажи превышают сумму балансовой стоимости и затрат на выбытие;
- прочий расход, если сумма его балансовой стоимости и затрат на выбытие больше поступлений от продажи этого объекта.

2.1.13. Материалы, полученные в результате демонтажа, разборки при ликвидации основных средств принимать к учету за счет балансовой стоимости выбывающего объекта одновременно с его списанием с учета (п. 3 Рекомендации Р-63/2015-КпР "Материальные ценности от ликвидации основных средств").

В зависимости от целей дальнейшего использования эти материальные ценности признавать:

- запасами;
- долгосрочными активами к продаже (ДАП);
- капитальными вложениями.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

2.1.14. В бухгалтерском учете объект ОС переклассифицировать в долгосрочные активы к продаже (ДАП), когда одновременно выполняются следующие условия (п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. п. 1, 3, 4 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение"):

- объект не используется в деятельности организации (при производстве и (или) продаже его продукции, продаже товаров, при выполнении работ, оказании услуг и т.п.);
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- руководством принято решение о его продаже.

При этом не имеет значения:

- по каким причинам прекращено (приостановлено) использование объекта - в связи с принятием решения о его продаже или по иным причинам.
- эксплуатировался ранее этот объект или нет.

Такие объекты ОС переводить в состав ДАП по остаточной стоимости в отдельную папку «Долгосрочные активы к продаже», учитывать на счете 41 «Товары», отражать в бухгалтерском балансе в разделе оборотных активов в составе «Запасы» (ПБУ 16/02).

2.1.15. Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитывать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Недвижимость для сдачи в аренду выделять в отдельной группе «инвестиционная недвижимость» и отражать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Инвестиционная недвижимость не переоценивается, амортизируется (п.27, п.28 ФСБУ 6/2020).

3.1.16. Общество начинает применять новации ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утверждённые Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 87н, начиная с отчётности за 2024 год.

2.2. Учет нематериальных активов.

2.2.1. Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», на счете 04 «Нематериальные активы».

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 14/2020 «Нематериальные активы» осуществляется в альтернативном порядке (п.53 стандарта).

2.2.2. В составе нематериальных активов учитываются используемые при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла и стоимостью, превышающей 100 000 рублей за единицу:

произведения науки, литературы и искусства;

исключительные и неисключительные права на программное обеспечение;

изобретения;

полезные модели;

секреты производства (ноу-хау);

товарные знаки и знаки обслуживания;

иные имущественные права и права доступа.

Расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации объекта основных средств, учитываются как отдельный объект нематериальных активов. В случае, если программное обеспечение является неотъемлемой частью объекта основных средств и не формирует самостоятельный объект нематериальных активов (не может быть отделено от объекта основных средств без потери работоспособности как самого программного обеспечения, так и объекта основных средств), то расходы на приобретение такого программного обеспечения включаются в первоначальную стоимость объекта основных средств.

2.2.3. Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости (п.13, п.15 ФСБУ 14/2022), сформированной на счете учета капитальных вложений и равной сумме фактических затрат на их приобретение или создание. В первоначальную стоимость нематериальных активов включается НДС, не подлежащий вычету.

По НМА, принятым к учёту по первоначальной стоимости, стоимость и сумма накопленной амортизации изменению не подлежат (п.16 ФСБУ 14/2022).

В случае модернизации (доработки) НМА первоначальная стоимость объекта НМА подлежит увеличению на стоимость расходов на модернизацию, независимо от остаточной стоимости указанного НМА (п. 18 ФСБУ 26/2020, п. 28 ФСБУ 14/2022). К затратам на модернизацию относятся расходы:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

на внесение изменений в существующее программное обеспечение, в результате чего улучшаются быстродействие, безопасность, удобство в использовании, другие качественные характеристики;
расходы на разработку новых модулей для программного обеспечения;
расходы на обновление программ и сайтов до новой версии;
расходы на модификацию сайта;
иные аналогичные расходы

2.2.4. Объекты нематериальных активов со сроком полезного использования (СПИ) больше 12 месяцев и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» НМА) и объекты нематериальных активов со сроком полезного использования (СПИ) менее 12 месяцев независимо от стоимости сразу списывать в расходы (п. 7 ФСБУ 14/2022). Обеспечить контроль за наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете 014 «НМА, полученные в пользование» (п.7 ФСБУ 14/2022)

2.2.5. Единицей учета нематериальных является инвентарный объект (п.11 ФСБУ 14/2022).

Совокупность объектов нематериальных активов одного вида, сходных по характеру использования, образует группу нематериальных активов (п.12 стандарта).

Ликвидационная стоимость НМА принимается равной нулю, за исключением случаев, установленных в п. 36 ФСБУ 14/2022.

Элементы амортизации (срок полезного использования (СПИ), ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) определяются при принятии НМА к учёту.

Проверка элементов амортизации (срок полезного использования (СПИ), ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования объекта НМА проводится ежегодно при проведении годовой инвентаризации, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости принимается решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений п.42. ФСБУ 14/2022).

2.2.6. Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

НМА, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются НМА с неопределенным сроком полезного использования, по ним амортизация не начисляется (п. 33 ФСБУ 14/2022).

Приобретенные НМА списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками/исполнителями. В случае, когда в лицензионном договоре срок не определен, установить срок полезного использования НМА 5 лет.

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания нематериального актива в бухгалтерском учете. Амортизация начисляется только по нематериальным активам с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Амортизация прекращает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем выбытия или списания нематериального актива.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления сумм амортизации на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

2.2.7. Ежегодно при проведении годовой инвентаризации перед составлением отчетности осуществляется проверка НМА на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов». При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая стоимость. Если она меньше балансовой стоимости, то на разницу между стоимостями признается убыток от обесценения НМА. Учет обесценения учитывается на счете 05.ОБ.

Последующая оценка нематериальных активов на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

2.3. Учет капитальных вложений.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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

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

К фактическим затратам относятся:

- суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику (подрядчику). Эти суммы входят в состав затрат без НДС и акцизов с учетом всех скидок, уступок, премий, вычетов и льгот;
- стоимость товарно-материальных ценностей, которая списывается в связи с их использованием при осуществлении капитальных вложений;
- амортизация объектов основных средств и нематериальных активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- издержки на поддержание работоспособности или исправности, на текущий ремонт активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- связанные с осуществлением капитальных вложений проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды. В случае, возникновения перечисленных затрат в процессе обычного производственного цикла, возникающие затраты относятся к расходам;
- расходы на приобретение исключительных и неисключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- расходы на создание объектов нематериальных активов, в том числе в результате выполнения НИОКиТР;
- расходы на улучшение объектов нематериальных активов, связанное с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования таких объектов;
- расходы на приобретение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии);
- иные затраты, отвечающие условиям признания в качестве капитальных вложений.

2.3.3. Материально-производственные запасы, приобретаемые для капитальных вложений, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете в соответствии с рабочим планом счетов.

Стоимость активов организации (в частности, материальных носителей (вещей), в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации), списываемая в связи с использованием этих активов при создании нематериальных активов включается в их первоначальную стоимость.

Расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации объекта основных средств, учитываются как отдельный объект нематериальных активов. В случае, если программное обеспечение является неотъемлемой частью объекта основных средств и не формирует самостоятельный объект нематериальных активов (не может быть отделено от объекта основных средств без потери работоспособности как самого программного обеспечения, так и объекта основных средств), то расходы на приобретение такого программного обеспечения включаются в первоначальную стоимость объекта основных средств.

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

2.3.4. При отсрочке (рассрочке) на период свыше 12 (двенадцати) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Размер платы за отсрочку (рассрочку) по договорам рассчитывается на основании:

- положений договоров, если плата за отсрочку (рассрочку) выделена в виде процента, фиксированной суммы или договор устанавливает вариант оплаты без отсрочки (рассрочки) в меньшей сумме;
- данных поставщиков, подрядчиков о цене товаров, работ, услуг без учета отсрочки (рассрочки).

Данные могут быть получены из прайс-листов, с сайтов или из переписки. При этом цена товаров, работ,

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

услуг должна быть определена без учета скидок, бонусов и иных льгот, которые могут быть предоставлены за иные условия договоров (например, объем закупок, предоплата и т. п.);

- средневзвешенный процент ставки по кредитам, привлекаемым в группе компаний.

2.3.5. Проверка капитальных вложений на наличие признаков обесценения производится один раз в год при проведении годовой инвентаризации. В ходе проверки выявляются незавершенные капитальные вложения, завершение которых не состоялось в течение календарного года, и этот факт не обусловлен технологическим процессом завершения капитальных вложений.

В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость незавершенных капитальных вложений. Справедливая стоимость — это оценка, основанная на рыночных данных, но не обязательно наблюдаемая на рынке. Справедливая стоимость определяется на основе затратного подхода.

При затратном подходе определяется сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (или текущая стоимость замещения).

В случае, когда справедливая стоимость оказывается ниже остаточной стоимости объекта незавершенных капитальных вложений, разница признается обесценением объекта. Учет обесценения ведется в разрезе объектов капитальных вложений на отдельном субсчете к счету 08 «Капитальные вложения».

2.4. Учет материально-производственных запасов

2.4.1. Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 50 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

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

2.4.3. Учет спецодежды производить в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

2.4.3.1. Специальную оснастку и специальную одежду, находящуюся в собственности, принимать к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

2.4.3.2. Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

2.4.3.3. Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, отпущенных в производство до 01.01.2021 г., списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Специальную одежду и специальную оснастку сроком эксплуатации свыше 12 месяцев и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, в силу п.5 ФСБУ 6/2020 отражать в составе запасов и списывать на затраты в периоде выдачи работникам. В целях обеспечения сохранности стоимость такой специальной одежды и специальной оснастки отражать за балансом.

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

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

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

2.5. Учет договоров аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

К объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды, настоящий стандарт не применяется.

В отношении земельных участков Общество руководствуется следующим.

Земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, как объекты учёта аренды не классифицируются. Земельные участки в аренде, на которых не ведётся и не предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, и на которых расположены объекты недвижимости производственного назначения, в том числе предназначенные для сдачи в аренду, а также на которых ведётся строительство собственных объектов недвижимости, классифицируются как объекты учёта аренды. По таким земельным участкам формируется право пользования активом (ППА).

В отношении земельных участков, договорами аренды по которым установлено, что размер арендной платы меняется в зависимости от кадастровой стоимости, Общество считает, что такое изменение косвенно зависит от рыночных арендных ставок, поскольку рыночные арендные ставки зависят от рыночной стоимости земли, которая также опосредовано влияет на её кадастровую стоимость. Такие арендные платежи Общество рассматривает, как платежи с периодической индексацией (пп. «б» п. 7 ФСБУ 25/2018). По земельным участкам в аренде обязательство по аренде и ППА первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 10, п.п. «а» п.13, п. 14 ФСБУ 25/2018). В дальнейшем при изменении арендных платежей в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка величина обязательств по аренде и фактическая стоимость ППА корректируются перспективно. С момента корректировки амортизация ППА и процентные расходы по арендному обязательству начисляются в новой сумме (п.21 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 42 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

По состоянию на 31.12.2021 по каждому договору аренды, подпадающему под применение Стандарта, признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде.

Обязательство по аренде признается в сумме приведенной стоимости оставшихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке 8,5%, с учетом оставшегося срока аренды. При этом ставка дисконтирования определена как средневзвешенный процент по заёмным обязательствам в Группе компаний.

Фактическая стоимость ППА определяется в сумме признанного обязательства по аренде, поскольку действующими договорами аренды переход права собственности на предмет аренды не предполагается. Стоимость ППА погашается посредством амортизации линейным способом, срок полезного использования (СПИ) ППА устанавливается равным сроку аренды, амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания предмета аренды в качестве ППА (п.17 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п.9, п.27, пп. «а» п.33, п.35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»). В случае, если СПИ объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, меньше срока аренды земельного участка, СПИ ППА по такому земельному участку устанавливается исходя из СПИ расположенного на нём объекта недвижимости.

Амортизацию ППА относить на счет 20 «Основное производство», если объект аренды используется в производственной деятельности или на счет 26 «Общехозяйственные расходы», если объект аренды используется для управленческих нужд. Проценты по обязательству по аренде учитывать в составе прочих расходов на счете 91.02 «Прочие расходы».

При оценке обязательства по аренде согласно ФСБУ 25/2018 в состав арендных платежей сумма НДС не включается, а признается в бухгалтерском учете в качестве обязательства в момент возникновения обязанности по уплате как обязательство по уплате налогов (Приложение к Письму Минфина России от 18.01.2022 N 07-04-09/2185).

Для отражения ППА и обязательств по аренде применяются следующие счета учёта:

- Счет 01.03 «Арендованное имущество» для отражения ППА;
- Счет 02.03 «Амортизация арендованного имущества» для отражения амортизации ППА;
- Счет 76.07 «Расчеты по аренде» для отражения обязательства по аренде в сумме приведенной стоимости в составе субсчетов:

76.07.1 «Арендные обязательства»

76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»

76.07.5 «Проценты по аренде»

76.07.9 «НДС по арендным обязательствам» (при наличии в договоре аренды НДС)

Проводки по формированию ППА и обязательств по аренде, отраженные в переходный период, не формируют показатели отчетности на 31.12.2021, отражаются в бухгалтерском учете в межотчетный период и раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г. - период, начиная с которого Общество применяет ФСБУ 25/2018 (Письмо Минфина России от 22.10.2021 N 07-01-09/85635).

В бухгалтерском балансе ППА отражать по строке 1150 «Основные средства», информацию в отношении арендованных основных средств, включенных в строку 1150 бухгалтерского баланса, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности (п.7.1 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации», п.47 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

Информацию о начисленных процентах по арендному обязательству, включенных в строку 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах, раскрывать в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.6. Учет затрат на строительство.

При формировании затрат на строительство исходить из следующего.

Согласно пп. «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н, запасами также являются объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи признавать незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. «е», «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»). В связи с

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

этим указанные затраты отражать в бухгалтерском балансе в разделе II. «ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ», строке 1210 «Запасы», дополнительной строке 1212 «Незавершённое строительство», а после ввода многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) в эксплуатацию, объекты недвижимости, предназначенные для передачи дольщикам – в дополнительной строке 1211 «Объекты для передачи дольщикам».

Оценивать указанные затраты по фактической себестоимости.

В программе 1 С продолжать аккумулирование и учёт указанных затрат на счетах 08.33 и 08.34 в связи с техническими настройками по учёту договоров долевого участия. При этом суть затрат, как запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019, не поменяется.

2.6.1. Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

2.6.2. Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражать следующие операции:

Дт 08.33.1 Кт 08.33.5 перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60. ВЭ Кт 60.1 зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

В балансе расчеты по промежуточным этапам незавершенных работ отражаются «свернуто» в разрезе каждого договора. Если сумма выплаченных авансов превышает сумму принятых промежуточных работ, сальдо отражается в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность». Если сумма принятых промежуточных работ превышает сумму выплаченных авансов, сальдо отражается в составе строки 1550 «Прочие обязательства».

2.6.3. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учёт долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учёте с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

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

2.6.4. Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

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

2.7. Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

2.7.1. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понимании, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учёту при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

Руководствуясь вышеизложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

На дату раскрытия счетов эскроу отражать погашение кредитных обязательств следующими операциями:

Дт 67.01/66.01 (Погашение кредитных обязательств) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата по ДДУ)

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

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

2.8. Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности и прочих поступлений

2.8.1. Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

С целью более достоверного отражения финансового положения, формирования доходов и расходов при реализации объектов недвижимости, учитываемых в составе запасов, право собственности по которым зарегистрировано или находится в процессе регистрации в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается на дату подписания с покупателем акта приема-передачи объекта, при условии перехода к покупателю рисков и прав пользования в отношении объекта. После передачи данного имущества по акту приема-передачи, Общество перестает контролировать переданные активы».

Выручку от реализации отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Если дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество на покупателя является более ранней, чем дата передаточного акта и указанные даты приходятся на разные отчетные периоды (квартал) – выручку от реализации недвижимого имущества признавать в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации прав на покупателя с целью формирования достоверного финансового результата в отчетном периоде.

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

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

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости, приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. Постановка на баланс собственной недвижимости

2.8.4. Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства. В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка отражается в финансовой отчетности в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

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

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи сформированную стоимость объекта строительства отражать в финансовой отчетности в составе расходов организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками:

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

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

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

2.9.2. Для учета затрат на производство применять следующие счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;

Для учета затрат при осуществлении деятельности договором долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

2.9.3. На счете 20 вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.).

2.9.4. Организация ведет отдельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

2.9.5. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством.

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

2.9.6. Учет коммерческих затрат вести на сч.44 «Расходы на продажу».

2.9.7. На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением производственной деятельности.

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы

- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;

-расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала.

-иные расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство».

2.9.8. Учет затрат на реализацию собственной недвижимости вести на сч.44 «Расходы на продажу».

Расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости, вести на счете 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»:

- агентские услуги по привлечению покупателей;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;
- иные аналогичные расходы

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

2.9.9. Объекты собственной недвижимости, предназначенные для продажи, отражать на счёте 41 «Товары».

На дату реализации выбытия объекта недвижимости отражать проводкой:

Д 90.02 Кт 41.01

2.9.10. В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

• косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

- расходы, отраженные на счёте 20
- себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отраженных в составе товаров на счёте 41;

К косвенным расходам в бухгалтерском учёте относить все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов

2.9.11. В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок расходы на приобретенные программы списывать равномерно в течении 1 года.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

2.10. Учет прочих доходов и расходов

2.10.1. Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99).

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, для целей бухгалтерского учёта отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

2.10.2. Для приведения отражения доходов в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражать в составе прочих доходов и проводить по дате осуществления первого платежа.

2.10.3. Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от предоставления имущества в аренду/субаренду, а также проценты к получению относить к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражать по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

2.10.4. Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом:

- плату за пользование лимитом кредитной линии одновременно на дату возникновения расхода;
- плату за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;
- страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

2.10.5. К прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- поступления в возмещения убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

2.10.6. К прочим расходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

2.11. Учет финансовых вложений

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

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

2.11.3. Денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
 - Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
 - Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
 - Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.
- Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

2.12. Учет кредитов и займов.

2.12.1. Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

2.12.2. Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99. Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

2.13. Формирование оценочных резервов и обязательств

2.13.1. Оценочные резервы.

2.13.1.1. Резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случае создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают временные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

2.13.1.2. Резерв под обесценение материальных ценностей.

2.13.1.2.1. Материально-производственные запасы, по которым на отчетную дату выявлены признаки обесценения, такие как снижение рыночной стоимости, моральное устаревание, потеря полностью или частично первоначальных качеств, отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи, определяемой в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

Если в результате наличие обесценения подтвердится (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценение.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.31, п.п "а" п. 43 ФСБУ 5/2019). Создание (увеличение) резерва под обесценение отражается по кредиту счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей», списание (уменьшение) резерва отражается по дебету счета 14 «резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в корреспонденции со счетами 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» или 91.02 «Прочие расходы» в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

2.13.1.2.2. При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», руководствоваться следующим.

При принятии решения о необходимости создания резерва рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машиноместа, веломеста, квартиры, апартаменты, встроенные помещения.

Признаком обесценения собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», является факт того, что в течение отчетного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создается резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

Для определения убыточности за себестоимость продажи принимается фактическая себестоимость объекта без учёта переоценки.

Если в отчетном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создается.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

ЧСП	=	Предполагаемая цена продажи	-	Предполагаемые затраты на продажу
------------	---	--	---	--

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчетную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м2.

Цены для продажи в программе «Инвест» регулярно корректируются на основании рекомендаций Отдела ценообразования, внутреннего анализа и планирования продаж. На основании рекомендаций готовится Распоряжение на изменение цен за подписью Коммерческого директора, и изменение цен продаж объектов недвижимости фиксируется в программе «Инвест».

Предполагаемые затраты на продажу – стоимость агентского вознаграждения, подлежащего уплате агенту. Определяется умножением процента агентского вознаграждения, указанного в агентском договоре, на предполагаемую стоимость продажи.

2. Определяем сумму резерва под обесценение:

Резерв под обесценение	=	Фактическая себестоимость	-	ЧСП
-----------------------------------	---	--------------------------------------	---	------------

Резерв создается под каждый объект однородной группы. Начисление резерва в бухгалтерском учете отражается проводкой Дт. 90.02 Кт.14

При реализации объекта учёта, под который ранее был сформирован резерв под обесценение, расходом признавать его балансовую стоимость, то есть фактическую себестоимость за вычетом ранее созданного резерва. Сумма резерва относится на уменьшение фактической себестоимости, списываемой

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА

(тыс. руб., если не указано иное)

в себестоимость продаж (п.п.30,43 ФСБУ 5/2019). Списание резерва при реализации объекта в бухгалтерском учёте отражается проводкой СТОРНО Дт 90.02 Кт 14.

В отношении групп объектов недвижимости, поставленных на баланс до 01.01.2021г., при наличии в отчетном периоде признаков обесценения, применять указанный выше порядок начисления резерва. По тем группам объектов недвижимости, по которым был ранее сформирован резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчетную дату также производить в указанном выше порядке.

2.13.1.3. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

2.13.1.4. Создание резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций.

2.13.1.5. Создание резерва под обесценение финансовых вложений по выданным заемным средствам.

В случае, когда объект финансовых вложений представляет собой дебиторскую задолженность по предоставленному займу, формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении такого актива является резерв сомнительных долгов (Приложение к Письму Минфина России от 22.01.2016 N 07-04-09/2355, п. 2 Письма Минфина России от 03.06.2015 N 03-03-06/2/32037).

Учет резервов по сомнительным долгам, созданным по финансовым вложениям в виде предоставленных займов, отражать на счете 59 «Обесценение акций, долей».

При создании резервов по сомнительным долгам по предоставленным заемным средствам исходить из положений п. 3.9.1.3 «Резерв по сомнительным долгам».

2.13.1.6. Резерв под обесценение финансовых вложений формируется только в бухгалтерском учёте на 31 декабря отчетного года. При отсутствии признаков обесценения резерв не создается.

Согласно п. 38 ПБУ 19/02 в бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва.

Согласно п.п.39, 40 ПБУ 19/02 сумма ранее созданного резерва по состоянию на 31 декабря отчетного года корректируется (увеличивается или уменьшается), при этом сумма корректировки относится на финансовый результат Общества (в состав прочих расходов или прочих доходов).

2.13.2. Оценочные обязательства.

2.13.2.1. Резерв на оплату отпусков.

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц * % страховых взносов) * К начисления.

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчёта резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму, предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

2.13.3. Формирование прочих резервов и фондов.

2.13.3.1. Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

2.13.3.2. Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создавать при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

- 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;
- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

2.13.3.3. Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая».

Для оценки вероятности исхода судебных дел применяются следующие критерии:

Высокая: от 71% до 100%

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя», резерв не создается.

2.13.3.4. Резерв на ремонт основных средств не формировать.

Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

2.14. Учет забалансовых счетов.

2.14.1. В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Списание с забалансовых счетов производится:

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

2.13.2. При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль.

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» с применением затратного метода (метода отсрочки):

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 21, 22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п. 19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

2.16. Учёт расчетов с бюджетом.

Аналитический учет по счетам 68,69 ведется по видам налогов (сборов).

С 01.01.2023 перечисление ЕНП в бюджет или поступления из бюджета отражать с использованием счета 68.90 «Единый налоговый счет» в разрезе аналитики по видам налогов (сборов). Начисления текущих налогов осуществлять на счета учета в соответствии с Планом счетов и переносить на счет 68.90 на основе налоговых деклараций (расчётов), переданных в налоговый орган, но не ранее наступления срока уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).

По налогам (сборам), по которым не предусмотрено составление и подача в налоговый орган деклараций (расчетов) перенос начисленных сумм налогов (сборов) на счет 68.90 осуществлять на основании Уведомлений об исчисленной сумме налогов, не позднее 25-го числа месяца, в котором установлен срок уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).

Оплату госпошлины (кроме госпошлины, на уплату которой судом не выдан исполнительный документ) отражать на счете 68.90. Начисление госпошлины отражать на счете 68.10 (Д 91.02 К 68.10) на дату вступления в силу судебного акта или иного

Учетная политика в целях налогового учёта.

3.1. Организация и построение налогового учета.

3.1.1. Формирование системы показателей налогового учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

3.1.2. Для отражения расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом использовать ПБУ 18/2002 «Учет расчетов по налогу на прибыль»: формировать ПНО (постоянное налоговое обязательство), ОНО (отложенное налоговое обязательство), ОНА (отложенный налоговый актив).

3.1.3. Построение налогового учета обеспечивается настройками программы 1С: Бухгалтерия 8.3 с формированием регистров налогового учета. В случае недостаточно полного соответствия регистра бухгалтерского учета налоговому учету, при определении доходов и расходов предприятия оформлять дополнительно справки-расчеты бухгалтерии.

3.2. Исчисление налога на прибыль

3.2.1. Исчисление налога на прибыль производить в соответствии с гл.25 НК РФ.

3.2.2. Признавать доходы и расходы для целей исчисления налога на прибыль методом начисления.

По доходам, относящимся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть четко определена, доходы определяются самостоятельно, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов (п.2 ст.271 НК).

3.2.3. При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу при признании доходов и расходов для целей исчисления налога на прибыль исходить из следующего.

Для целей налогообложения прибыли денежные средства участников, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве, приравниваются к средствам целевого финансирования (последний абзац пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ). В связи с этим налогом на прибыль облагается только полученная застройщиком экономия (при условии ведения раздельного учета).

Расходы застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются раздельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) МКД и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных ДДУ.

В периоде строительства застройщик не учитывает в составе налоговых расходов затраты, которые будут возмещены за счет денежных средств дольщиков. В периоде передачи объектов долевого строительства участникам застройщик не включает в налоговые доходы определенную в ДДУ стоимость жилых и нежилых помещений.

Налогооблагаемыми доходами признается только полученная застройщиком экономия в виде разницы между ценой ДДУ и фактическими затратами на строительство.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу на дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС в разрезе каждого договора долевого участия.

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами формировать убыток по ДДУ.

На дату раскрытия счетов эскроу отражать операции по расчетам с дольщиками:

Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 62.02 (Расчеты по авансам полученным) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

3.2.4. Производить списание покупных товаров при их реализации по средней стоимости в соответствии ст. 268 НК РФ.

3.2.5. Начислять амортизацию по всему амортизируемому имуществу линейным методом в соответствии ст.259 НК РФ.

3.2.6. Установить срок полезного использования амортизируемых основных средств в соответствии с Постановлением Правительства от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах названного Постановления, срок полезного использования устанавливать в соответствии с техническими условиями или рекомендациями предприятий - изготовителей (ст.258 НК РФ).

3.2.7. Амортизируемым имуществом признавать имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первичной стоимостью более 100 000 рублей. Установить единый срок полезного использования по амортизируемым основным средствам, входящим в состав одной амортизационной группы.

3.2.8. При приобретении амортизируемых основных средств, бывших в употреблении, определять норму амортизации по этому имуществу с учетом срока эксплуатации данного основного средства предыдущими собственниками.

Если срок фактического использования основного средства предыдущим собственником равен или превышает срок использования, определенный классификатором, то в таком случае срок полезного использования устанавливается комиссией самостоятельно, с учетом требований техники безопасности и других факторов.

Данный порядок применять при наличии документа, полученного от продавца, подтверждающего срок, в течение которого по приобретаемому основному средству ранее начислялась амортизация.

3.2.9. Амортизационную премию (п.1.1 ст.259 НК) в размере до 10% не использовать.

3.2.10. Установить срок эксплуатации специальной одежды, обуви и средств защиты согласно, утвержденного Положения бесплатной выдачи спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам предприятия.

3.2.11. Расходы по спецодежде, специальной обуви и средств защиты сроком эксплуатации до 1 года относить к косвенным расходам в момент выдачи работникам согласно ведомостям, на выдачу спецодежды.

Расходы по спецодежде, специальной обуви сроком службы свыше года относить к косвенным расходам. Стоимость имущества, указанного в настоящем подпункте, списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, утвержденных в организации.

3.2.12. Стоимость материально производственных запасов, полученных при демонтаже основных средств приходить по текущей рыночной стоимости с учетом износа.

3.2.13. В соответствии со ст.254 п.1.3. стоимость малоценных основных средств включать в состав материальных расходов по мере ввода в эксплуатацию.

4.2.14. Резерв под ремонт основных средств не создавать. Фактические затраты по вышеуказанным расходам учитывать в расходах по налоговому учету по мере их образования или выполнения работ.

3.2.15. Нормы амортизации нематериальных активов устанавливать в пределах сроков использования, но не менее одного года. По бухгалтерским и другим программным продуктам (исключительным и неисключительным правам) установить срок полезного использования - один год.

3.2.16. Расходы на производство и реализацию работ и услуг подразделить на:

- Прямые;
- Косвенные.

3.2.17.1 К прямым расходам относить:

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы
- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала.
- себестоимость собственных объектов недвижимости, реализованных по договорам купли-продажи.
- прочие все расходы, которые можно отнести к прямым.

3.2.17.2. К косвенным расходам относить:

- материальные расходы, не вошедшие в группу прямых расходов;
- прочие расходы, связанные с производством работ и услуг.
В составе косвенных расходов учитывать расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости учитывать:
- агентские услуги по привлечению покупателей;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;
- иные аналогичные расходы

3.2.18. Учёт внереализационных расходов осуществлять в соответствии с положениями ст. 265 НК РФ.

3.2.19. В соответствии с п. 2 ст. 288 НК долю прибыли, приходящуюся на обособленные подразделения, определять, как среднюю арифметическую величину удельного веса среднесписочной численности работников и удельного веса остаточной стоимости амортизируемого имущества этого обособленного подразделения соответственно в среднесписочной численности работников и остаточной стоимости амортизируемого имущества, определенной в соответствии с п. 1 ст. 257 НК, в целом по налогоплательщику.

При наличии нескольких обособленных подразделений на территории одного субъекта РФ распределение прибыли по каждому из этих подразделений не производить. Сумму налога, подлежащую уплате в бюджет этого субъекта РФ определять исходя из доли прибыли, исчисленной из совокупности показателей обособленных подразделений, находящихся на территории субъекта РФ (п. 2 ст.288 НК РФ).

3.3 Формирование резервов:

3.3.1. Резерв по сомнительным долгам не создавать.

3.3.2. Резерв предвиденных расходов не формировать.

3.3.3. Резерв на выслугу лет не формировать.

3.3.4. Резерв по гарантийному ремонту не формировать.

3.4. Исчисление налога на добавленную стоимость

3.4.1. Исчисление НДС производить в соответствии с гл.21 НК РФ.

3.4.2. Раздельный учет НДС.

3.4.2.1. Вести раздельный учет операций, подлежащих и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения).

Вести раздельный учет сумм НДС по приобретенным работам (услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых налогом операций на субсчетах 19.01 «НДС при приобретении основных средств», 19.02 «НДС по приобретенным нематериальным активам», 19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам», 19.04 «НДС по приобретенным услугам» счета 19 «НДС по приобретенным ценностям» с применением следующей аналитики:

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»

ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

- «Учитывается в стоимости» - для осуществления операций, не облагаемых налогом на добавленную стоимость;
- «Принимается к вычету» - для осуществления операций, облагаемых налогом на добавленную стоимость;
- «Распределяется» - для осуществления операций, как облагаемых налогом на добавленную стоимость, так и не облагаемых налогом на добавленную стоимость.

3.4.2.2. Расчет пропорции суммы налога на добавленную стоимость, предъявленного продавцами налогоплательщику и, учтенного на субсчетах 19.01, 19.02., 19.03, 19.04 счета 19 с видом аналитики «Распределяется», производить в соответствии с п.п. 4, 4.1 ст. 170 НК РФ.

3.4.2.3. По основным средствам и нематериальным активам, приобретаемым для целей использования в общехозяйственной деятельности, сумма НДС подлежит распределению исходя из пропорции облагаемых и необлагаемых НДС операций в конце квартала.

3.4.2.4. Если в налоговом периоде отсутствует выручка (облагаемая и не облагаемая), «входной» НДС с видом аналитики «Распределяется» подлежит распределению в первом налоговом периоде, в котором появляется выручка, пропорционально выручке этого налогового периода.

3.4.2.5. Не применять положения абзаца четвертого пункта 4 статьи 170 НК РФ к тем налоговым периодам, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство. При этом указанные в абзаце четвертом пункта 4 статьи 170 НК РФ суммы налога, предъявленные налогоплательщику продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 172 НК РФ.

3.4.3. Учет НДС, относящегося к строительству.

3.4.3.1. До окончания строительства вести учет «входного» НДС, относящегося к строительству, обособленно, на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» в разрезе номенклатурных групп.

По окончании строительства определять НДС по каждому помещению в процентном соотношении к общей продаваемой площади построенного объекта и величины НДС, относящегося к конкретной номенклатурной группе, отраженного на счете 19.33.1.

При этом, на момент отражения сдачи объекта в учете, вести учет НДС следующим образом:

- НДС, приходящийся на помещения, по которым заключены Договоры долевого участия/договоры соинвестирования, отражать на счете 19.34.1. «НДС к передаче инвесторам (дольщикам) по завершённому строительством инвестиционным объектам». На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учетом НДС по каждому договору долевого участия;
- НДС по жилым помещениям, приходящимся на долю застройщика, и оприходованным на баланс как товар, предназначенный для продажи, включать в себестоимость товара;
- НДС по нежилым помещениям, приходящимся на долю застройщика, и оприходованным на баланс как товар, предназначенный для продажи, отражать на счете 19.33.3 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий к вычету» с последующим предъявлением его к вычету из бюджета.

3.4.4. Услуги застройщика/экономию, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, освобождаются от налогообложения налогом на добавленную стоимость, если такие объекты, не являются объектами производственного назначения (в соответствии с подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ).

3.4.5. При реализации имущественных паев начислять НДС с суммы превышения продажной цены над первоначальным паевым взносом.

3.4.6. В случае, если до окончания строительства по принятым к учету счетам-фактурам, относящимся к строительству, истекает срок применения вычета, установленного п.1.1. ст.172 НК РФ, п.2 ст.173 НК РФ, на последнюю дату отчетного периода (квартала), в котором произошло это событие, производить распределение входного НДС между облагаемым и необлагаемым видам деятельности в процентном соотношении планируемых продаваемых площадей, относящихся к облагаемым или к необлагаемым

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

видам деятельности, к общей планируемой продаваемой площади объекта по конкретной номенклатурной группе. Для расчета использовать показатели планируемых продаваемых площадей, указанные в технико-экономических показателях (ТЭП) по проекту, актуальных на ближайшую дату к последней дате отчетного периода (квартала), а также площади помещений, по которым заключены договоры долевого участия, отраженные в учетных данных 1С по состоянию на последнюю дату отчетного периода (квартала). Распределенный НДС, относящийся к облагаемым и необлагаемым операциям, отражать следующим образом:

- НДС, приходящийся на помещения, по которым заключены договоры долевого участия, на счете 19.33.4 «НДС по строительству инвестиционных объектов, передаваемый инвестору (дольщику);
- НДС по жилым помещениям, по которым не заключены договоры долевого участия, на счете 19.33.2 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий включению в стоимость» с последующим включением его в состав затрат на сч. 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»;
- НДС по нежилым помещениям, по которым не заключены договоры долевого участия, на счете 19.33.3 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий к вычету» с последующим предъявлением его к вычету.

По окончании строительства по каждому счету-фактуре произвести распределение НДС между облагаемыми и необлагаемыми операциями исходя из указанных в техническом паспорте площадей объектов недвижимости, реализация по которым облагается НДС/ не облагается НДС. В случае, если сумма НДС, ранее принятого к вычету по облагаемой деятельности, больше расчетной по окончании строительства, разница подлежит восстановлению в периоде перерасчета на основании фактических, а не планируемых данных по площадям строительства.

3.5 Налог на имущество

Методологическая основа расчета налога на имущество - положения главы 30 Налогового Кодекса РФ.

Не учитывать, как объект налогообложения и не включать в расчет налога на имущество активы (объекты), учтенные на балансовом счете 08.04 «Приобретение объектов основных средств», по которым нет одновременного выполнения всех обязательных условий, позволяющих классифицировать их как основные средства, за исключением объектов, особенности определения налоговой базы в отношении которых устанавливаются Законом субъекта о налоге на имущество.

Сумму исчисленного налога на имущество отражать в составе общехозяйственных расходов на счете 26.

По объектам собственной недвижимости, отраженным в составе товаров, сумму исчисленного налога на имущество отражать в составе расходов на продажу с отражением на счете 44.02

«Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность».

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Стоимость активов и обязательств (денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, финансовых вложений, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам, с юридическими и физическими лицами, вложений во внеоборотные активы (основные средства, нематериальные активы, др.), материально-производственных запасов, а также других активов и обязательств Общества), выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 30.09.2025, руб.	По состоянию на 31.12.2024, руб.	По состоянию на 31.12.2023, руб.
За 1 доллар США	82.8676	101.6797	89.6883
За 1 Евро	97.1410	106.1028	99.1919

В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы (кроме отдельных случаев, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету).

Пересчет стоимости средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на каждую отчетную дату.

Активы и расходы, которые оплачены Обществом в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете Общества в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Доходы Общества, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, активов, перечисленных в п. 9 ПБУ 3/2006, а также средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты, задатков после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

12. 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

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

14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Прочие НМА
По состоянию на 31.12.2023	
Первоначальная стоимость	6 517
Накопленная амортизация	(2 079)
Остаточная стоимость	4 438
По состоянию на 31.12.2024	
Первоначальная стоимость	6 101
Накопленная амортизация	(2 171)
Остаточная стоимость	3 930
По состоянию на 30.09.2025	
Первоначальная стоимость	6 101
Накопленная амортизация	(2 642)
Остаточная стоимость	3 459

Состав нематериальных активов по состоянию на 30.09.2025г.:

Сайт проекта "Зил-юг"-787 тыс. руб.

Сайт СЗ "ЗИЛ-ЮГ"(основной)-2 548 тыс. руб.

Лицензия для подключения IP-видеокамер к программе TRASSIR – 124 тыс. руб.

15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Сооружения	Машины и оборудование (кроме офисного)	Офисное оборудование	Другие виды основных средств	Производственный и хозяйственный инвентарь
По состоянию на 31.12.2023					
Первоначальная стоимость	206 731	19 283	-	10 609	-
Накопленная амортизация	(54 134)	(2 400)	-	(4 126)	-
Остаточная стоимость	152 597	16 883	-	6 483	-
По состоянию на 31.12.2024					
Первоначальная стоимость	228 288	38 150	503	10 989	-
Накопленная амортизация	(98 923)	(4 791)	(34)	(6 130)	-
Остаточная стоимость	129 365	33 359	469	4 859	-
По состоянию на 30.09.2025					
Первоначальная стоимость	355 704	55 328	503	4 328	12 540
Накопленная амортизация	(143 271)	(15 597)	(84)	(389)	(2 953)
Остаточная стоимость	212 433	39 731	419	3 939	9 587

По состоянию на 30.09.2025г. в составе незавершенных капитальных вложений Общества числится- Жилой квартал Shagal, 1 очередь, Офис продаж в сумме 1 335 377 тыс. руб.; Временные сети водоотведения стоков от строительного водопонижения участков строительства объектов в сумме 198 тыс. руб.

По состоянию на 30.09.2025г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства.

Арендованные основные средства учитываются Обществом на забалансовых счетах, земельные участки – по кадастровой стоимости по договору аренды:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Земельные участки	30 667 096
Помещения	406
Другие основные средства	-

Обществом не признаются объекты учета аренды в качестве права пользования активом, т.к. действующие договоры аренды являются краткосрочными.

16. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Общество сдает основные средства в аренду.

По состоянию на 30.06.2025г. в составе доходных вложений в материальные ценности учитывается инвестиционная недвижимость:

Наименование объекта учета	По состоянию на 30.09.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Здания	5 297	10 818	14 443
Сооружения	109 908	112 359	55 040

Доходные договора аренды классифицированы Обществом в качестве операционной аренды, согласно требованиям ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

На 30.09.2025, 31.12.2024г. и 31.12.2023г. в составе долгосрочных финансовых вложений числится выданный Обществом займ ООО «Развитие».

18. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 30.09.2025г. в составе прочих внеоборотных активов учтены:

- Плата за резервирование траншей по кредитному договору с ПАО Сбербанк в сумме 73 944 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 147 810 тыс. руб., на 31.12.2023 – 108 310 тыс. руб.);
- Страхование СМР в сумме 5 364 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 5 819 тыс. руб., на 31.12.2023 – 290 тыс. руб.)
- Проценты по выданному займу 763 618 тыс.руб.
- Прочие активы в сумме 0 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 290 тыс. руб.)

19. ЗАПАСЫ

Наименование показателей	По состоянию на 30.09.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Запасы, в т. ч.:	67 450 338	60 940 429	38 465 647
сырье, материалы	5 960	4 655	4 460
Незавершенное строительство	62 335 353	51 960 145	38 453 052
Товары для перепродажи	1 751 929	1 731 021	8 135
Объекты для передачи дольщикам	3 357 096	7 244 607	-

По состоянию на 30.09.2025г. в составе запасов отражены сырье и материалы от разбора временных сооружений; объекты для передачи дольщикам; незавершенное строительство в виде затрат по подготовке к строительству и проектным работам; товары для перепродажи в виде металлолома, образовавшегося в результате сноса зданий.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей по состоянию на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г., для этого отсутствовали предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

20. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме.

21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

<i>Наименование показателя</i>	<i>По состоянию на 30.09.2025</i>	<i>По состоянию на 31.12.2024</i>	<i>По состоянию на 31.12.2023</i>
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	2 176	7 769	27 304
Средства на расчетных счетах	2 176	5 369	27 304
Средства на валютных счетах	-	-	-
Средства на специальных счетах в банках (депозиты)	-	2 400	-

Денежные средства на счетах эскроу на 30.09.2025г. учтены на забалансовом счете в сумме 55 285 518 тыс. руб.

Помимо денежных средств на счетах эскроу, на 30.09.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. иные денежные средства, ограниченные в использовании, отсутствуют.

22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы по состоянию на 30.09.2025г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отсутствуют.

23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

<i>По состоянию на 30.09.2025</i>	<i>По состоянию на 31.12.2024</i>	<i>По состоянию на 31.12.2023</i>
1 634 463	1 634 463	1 634 463

На 30.09.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. величина уставного капитала составляет 1 634 463 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Единственным Участником Общества по состоянию на 31.03.2025г. является Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (доля 100%).

Добавочный капитал

На 30.09.2025 г. величина добавочного капитала составляет 146 270 тыс. руб. (вклад в имущество бывшего участника Общества ПАО «Завод имени И.А. Лихачева»).

Резервный капитал

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

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

<i>По состоянию на 30.06.2025</i>	<i>По состоянию на 31.12.2024</i>	<i>По состоянию на 31.12.2023</i>
(7 881 017)	(10 200 513)	(6 659 663)

24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные займы, полученные Обществом. Информация о долгосрочных обязательствах отражена в Таблице «Наличие и движение обязательств» Приложений к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование кредитора	Остаток на 30.09.2025 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
АО «Эталон-Финанс»	15 576 739	8	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	846 135	6,25	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	97 754	4,25	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	604 341	6,5	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	215 502	7,5	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	200 569	5,56	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
	90 389	7,6	30.06.2030, но не ранее 31.12.2029
ПАО СБЕРБАНК	14 643 120	расчетная	30.06.2028
	36 621 366	расчетная	31.12.2026
Краткосрочные кредиты:			
ПАО СБЕРБАНК	7 431 997	расчетная	31.12.2025

25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

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

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

26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме.

27. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество осуществляет строительство объектов по договорам долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ с привлечением денежных средств дольщиков путем размещения этих средств в уполномоченном банке на счетах эскроу.

По состоянию на отчетную дату сумма денежных средств, полученных эскроу-агентом на счета эскроу, открытые участниками долевого строительства в уполномоченном банке в соответствии с условиями договоров долевого участия в строительстве, составила 55 285 518 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.

28. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

АО «ГК «Эталон» через прямое и косвенное участие принадлежит 100% уставного капитала ООО "Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ".

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

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
Ключевой управленческий персонал	Относится генеральный директор
Прочие	Прочие связанные стороны, не указанные выше.

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

29. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

	на 30.09.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Оценочные обязательства	1 435 574	764 871	134
Резерв по судебным делам	9 836	9 836	-
Резерв на перенесенные работы	1 425 738	755 033	
Резервы на отпуск	-	2	134

Условные обязательства:

По состоянию на 30.09.2025, 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. условные обязательства отсутствуют. Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме.

30. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

По состоянию на 30.09.2025г. Обществом выданы обеспечения обязательств.

-Залог земельных участков в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, перед банком АО «ГК Эталон» и ООО «Развитие» в сумме 15 810 056 руб.

-Залог недвижимости в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору в сумме 79 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»
ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)**

-Залог возникающих в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору в сумме 93 281 579 тыс. руб.

Выдано поручительство №4959/П-14 от 31.01.2024 по кредитному договору с ПАО «СБЕРБАНК» за ООО «Эталон-Капитал» в сумме 33 928 043 тыс. руб.

По состоянию на 30.09.2025г. у Общества отсутствуют полученные обеспечения.

По состоянию на 30.09.2025г. общая сумма выданных обеспечений составляет 145 494 388 тыс. руб., в т.ч. предоставленные поручительства 33 095 843 тыс. руб.

Вероятность наступления событий по выплате поручительств по выданным обеспечениям оценивается как низкая.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в табличной форме.

31. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

32. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ»**

ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА
(тыс. руб., если не указано иное)

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

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

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

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

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

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

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

Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и 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 1 квартал 2025 год.

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

33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, которые свидетельствуют о положении, существовавшем на отчетную дату или события, указывающие на положение, которое возникло между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

Руководитель
по доверенности
№ 61-ЗЮ от 24.10.2024



И.В.Косолапов

20 октября 2025 г.