

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО "Специализированный застройщик "Эталон Девелопмент" за 2025 год (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода		
	Период	На начало года	поступило	списано	пересеченная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение

1.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода		
	Период	На начало года	поступило	списано	пересеченная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г. За 2024 г.	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение

1.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

Наименование показателя	На 31 декабря 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	-	-	-

1.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода	
	Период	На начало года	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов всего	За 2025 г. За 2024 г.	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано

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

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

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода				
		На начало года		поступило	списано		амортизация	переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г. За 2024 г.	2 969 6 537	(2 801) (3 956)	-	(2 969) (3 568)	2 969 1 893	(168) (738)	-	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
в том числе:												
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	За 2025 г. За 2024 г.	672 2 896	(544) (1 283)	-	(672) (2 896)	562 1 331	(18) (48)	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г. За 2024 г.	2 969 2 969	(2 801) (2 129)	-	(2 969) (672)	2 969	(168) (672)	-	-	-	2 969	(2 801)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода						
		На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Права пользования активами - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	168	2 581
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

2.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		На начало года		затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
		фактические затраты	накопленное обесценение						
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

2.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	200 000	-	2 236 800	(2 235 774)	-	-	-	-	201 026	-
	За 2024 г.	-	-	200 000	-	-	-	-	-	200 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Займы	За 2025 г.	200 000	-	2 236 800	(2 235 774)	-	-	-	-	201 026	-
	За 2024 г.	-	-	200 000	-	-	-	-	-	200 000	-
Итого	За 2025 г.	200 000	-	2 236 800	(2 235 774)	-	-	-	-	201 026	-
	За 2024 г.	-	-	200 000	-	-	-	-	-	200 000	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 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	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	3 024 511	(98 299)	302 957	(1 646 433)	-	(277 832)	X	1 681 035	(376 131)	
	За 2024 г.	6 553 321	(186 759)	367 553	(3 896 363)	-	88 460	X	3 024 511	(98 299)	
в том числе:											
Товары для перепродажи	За 2025 г.	3 024 511	(98 299)	302 957	(1 646 433)	-	(277 832)	-	1 681 035	(376 131)	
	За 2024 г.	6 553 321	(186 759)	367 553	(3 896 363)	-	88 460	-	3 024 511	(98 299)	

4.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	405 396	-
в том числе:			
Земельный участок	-	405 396	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода			
		На начало года					поступило					списано		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	448	-	-	685	-	-	-	-	-	-	-	-	1 133	-
	За 2024 г.	-	-	-	448	-	-	-	-	-	-	-	-	448	-
Прочая	За 2025 г.	448	-	-	685	-	-	-	-	-	-	-	-	1 133	-
	За 2024 г.	-	-	-	448	-	-	-	-	-	-	-	-	448	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	702 459	-	134 196	-	(192 924)	-	-	-	-	-	-	-	643 731	-
	За 2024 г.	851 545	-	576 662	-	(725 748)	-	-	-	-	-	-	-	702 459	-
в том числе:	За 2025 г.	1 252	-	275	-	(1 215)	-	-	-	-	-	-	-	312	-
	За 2024 г.	36 979	-	1 245	-	(36 972)	-	-	-	-	-	-	-	1 252	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	679 739	-	54 735	-	(189 632)	-	-	-	-	-	-	-	562 842	-
	За 2024 г.	804 433	-	169 726	-	(276 420)	-	-	-	-	-	-	-	697 739	-
Прочая	За 2025 г.	3 468	-	79 186	-	(2 077)	-	-	-	-	-	-	-	80 577	-
	За 2024 г.	10 133	-	405 691	-	(412 356)	-	-	-	-	-	-	-	3 468	-
Итого	За 2025 г.	702 907	-	134 196	-	(192 924)	-	-	-	-	-	-	-	644 864	X
	За 2024 г.	851 545	-	576 662	-	(725 748)	-	-	-	-	-	-	-	702 907	X

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 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	-	-	-	-	-	-

6. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		списано			
			поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)								
Долгосрочные обязательства -	За 2025 г.	125 465	237 089	-	(43 071)	-	277 567	
всего	За 2024 г.	2 755 178	100 576	80 336	(2 810 625)	-	125 465	
в том числе:								
кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	1 384 381	-	59 605	(1 443 986)	-	-	
займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	1 323 347	5 400	20 731	(1 349 478)	-	-	
прочие обязательства	За 2025 г.	125 465	237 089	-	(43 071)	-	277 567	
	За 2024 г.	47 450	95 176	-	(17 161)	-	125 465	
Краткосрочные обязательства -	За 2025 г.	1 166 602	265 452	-	(638 792)	41 916	835 178	
всего	За 2024 г.	2 925 115	880 584	-	(2 639 097)	-	1 166 602	
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	21 010	9 447	-	(11 735)	-	18 722	
	За 2024 г.	27 100	17 629	-	(23 719)	-	21 010	
авансы полученные	За 2025 г.	514 620	192 242	-	(498 367)	41 916	250 411	
	За 2024 г.	225 720	495 047	-	(206 147)	-	514 620	
расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	33 487	9 201	-	(33 487)	-	9 201	
	За 2024 г.	66 842	33 487	-	(66 842)	-	33 487	
прочая	За 2025 г.	20 198	295	-	(20 198)	-	295	
	За 2024 г.	23 287	20 198	-	(23 287)	-	20 198	
прочие обязательства	За 2025 г.	577 287	54 267	-	(75 005)	-	556 549	
	За 2024 г.	2 582 166	314 223	-	(2 319 102)	-	577 287	
Итого	За 2025 г.	1 292 067	502 541	-	(681 863)	X	1 112 745	
	За 2024 г.	5 680 293	981 160	80 336	(5 449 722)	X	1 292 067	

6.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

6.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	129 791	1	(114 497)	-	15 295
в том числе	За 2024 г.	354 447	4 553	(189 853)	39 356	129 791
Резервы на перенесенные работы	За 2025 г.	129 791	-	(114 497)	-	15 294
	За 2024 г.	354 447	4 553	(189 853)	39 356	129 791
Резерв на предстоящую оплату отпусков	За 2025 г.	-	1	-	-	1
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	33 105 761	35 571 009	405 396
в том числе:			
Договор ипотеки 55/0000/0003/3/1/001/20-И от 31.03.2020 с ПАО Сбербанк	-	-	405 396
Поручительство за ООО "Эталон-Капитал" перед ПАО Сбербанк по кредитному договору 4959 от 20.12.2023	33 105 761	35 571 009	-

8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 254 195	1 762 649
Затраты на оплату труда	7	-
Отчисления на социальные нужды	2	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	327 180	411 239
Итого по элементам	1 581 384	2 173 887
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 581 384	2 173 887

9. Государственная помощь
9.1. Бюджетные средства

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

9.2. Бюджетные кредиты

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

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

12 марта 2026 г.

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент» (далее -Общество), в 2025 г. является деятельность заказчика-застройщика.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества, сформированной Обществом в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации.

Информация о полученных разрешениях на строительство и ввод объектов недвижимости, прочая информация раскрывается Обществом на официальном сайте <https://наш.дом.рф>.

Общество зарегистрировано по адресу:

197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.3, корпус 3, стр.1, каб.508, рабочее место 6

Почтовый адрес Общества:

197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.3, корпус 3.

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по г.

Санкт-Петербургу 28.09.2018 года, основной государственный регистрационный номер 1187847273360.

Единоличным исполнительным органом с 21.08.2025 является Генеральный директор Демиденко М.В. С 01.01.2025г. по 20.08.2025 полномочия единоличного исполнительного органа были возложены на АО «ГК Эталон».

По состоянию на 31.12.2025г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений Общество не имеет.

Среднесписочная численность работников Общества составляет по состоянию на 31.12.2025–0 человек, 31.12.2024– 0 человек, 31.12.2023– 0 человек.

Формирование системы показателей бухгалтерского учета и организацию внутреннего контроля осуществляет АО «ГК «Эталон» на основании Договора на оказание услуг управления № 021-КЧ-У/22 от 01.04.2022 г.

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – Представитель по доверенности № 05-ЭДЕВ от 26.04.2024 Шевцова Е.Н.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент», является строительство жилых и нежилых зданий (41.20).

Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории РФ. Соответственно, на деятельность Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Указанные обстоятельства не оказали существенного влияния на деятельность Общества и на способность его продолжать свою деятельность. Информация о влиянии рисков раскрыта в пункте 36 данных Пояснений.

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.

1. Организационно-технические аспекты учетной политики:

1.1. Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет АО «ГК «Эталон» на основании Договора на оказание услуг управления №021-КЧ-У/22 от 01.04.2022г.

1.2. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе утвержденного Минфином РФ Плана счетов согласно Приказа №94 н от 31.10.2000г. и утвержденными федеральными законами Положениями по бухгалтерскому учету.

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

1.4. 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, применять самостоятельно разработанные формы первичных документов с соблюдением требований Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Если форма первичного учетного документа не согласована с контрагентами, документ составляется по форме того контрагента, который его выписывает.

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

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

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

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе отчетности, составленной на основе данных бухгалтерского учета за этот отчетный период.

2. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности.

2.1. Составлять годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;

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

- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

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

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

3. Учетная политика в целях бухгалтерского учета

Учет основных средств.

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

Бухгалтерский учет основных средств ведется по инвентарным объектам.

Инвентарному объекту при его принятии к учету присваивается один из следующих видов:

- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Земельные участки, предназначенные для размещения собственных объектов основных средств;
- Другие виды основных средств.

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

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

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

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

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

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

Учет малоценных активов.

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

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

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

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

При передаче в эксплуатацию малоценных основных средств, хозяйственные операции отражаются по акту ввода в эксплуатацию малоценных основных средств. Движение малоценных основных средств отражается в карточке учета малоценных основных средств.

В целях обеспечения сохранности малоценных основных средств их стоимость отражается в оперативном учете, а количество учитывается ответственными лицами в материальных отчетах.

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

При выбытии малоценных основных средств, хозяйственные операции отражаются по акту на списание малоценных и быстроизнашивающихся предметов.

Учет земельных участков.

Земельные участки, приобретенные в собственность для целей возведения на них объектов строительства, учитываются в составе основных средств или запасов, в зависимости от целей назначения и использования. При изменении назначения и цели использования осуществляются необходимые реклассифицирующие корректировки в момент такого изменения.

В первоначальную стоимость приобретаемых земельных участков включаются:

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

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

В соответствии со ст.36 Жилищного Кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Принимая во внимание нормативное регулирование отношений по договорам купли-продажи недвижимости, стоимость земельного участка, занятого построенным объектом, списывается из состава расходов будущих периодов по источникам возмещения этих расходов:

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

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

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

Учет материально-производственных запасов

Оценка и учет материалов, приобретаемых для осуществления производственной деятельности, и товаров, приобретаемых для перепродажи (за исключением квартир и нежилых помещений) производится по фактическим затратам на приобретение или изготовление с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, одновременно списываются на расходы в момент приобретения. К таким запасам относятся канцелярские товары и хозяйственные товары.

Оценка материалов (за исключением квартир и нежилых помещений) при их списании на производство и реализацию, а также прочие нужды, производится по средней себестоимости.

Жилые и нежилые помещения (машино-места), на которые не были привлечены средства дольщиков (и/или инвесторов) и право собственности на которые организация регистрирует на себя, учитываются в составе запасов. Стоимость таких запасов определяется исходя из общей величины

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

расходов на создание объекта недвижимости с учетом оценочных обязательств по доведению объекта недвижимости до состояния, пригодного к использованию.

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

Учет затрат на строительство

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

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

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

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

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

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

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

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

Затраты на строительство объектов наружных инженерных сетей (наружные сети водоснабжения, водоотведения, канализации и пр.) в строящихся объектах признаются затратами на строительство одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, и учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом», если работы по их созданию предусмотрены проектно-сметной документацией (или) их строительство осуществляется в соответствии с техническими требованиями, предъявляемыми при строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Данный порядок учета применяется независимо от того, что объекты наружных инженерных сетей впоследствии будут безвозмездно переданы в государственную или муниципальную собственность.

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

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

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

Стоимость работ, указанная генеральным подрядчиком и подрядчиками в промежуточных актах о приемке выполненных работ (по форме КС-2) с целью достоверного отражения в бухгалтерском балансе освоения средств дольщиков и инвесторов, учитывается на сч. 08.33.5 «Строительство объектов

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

основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» с одновременным отражением на сч. 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)» этой же стоимости с целью контроля над общей стоимостью работ, подлежащей уплате.

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

До момента принятия к учету итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) и итогового акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2), подтверждающих завершенность работ по договору (завершенному этапу договора), зачет выплаченных Генподрядчику (подрядчику) авансов в счет обязательств Застройщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ не производится, Обязательства Застройщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ отражаются в отчетности в составе прочих обязательств.

Учет аренды.

Операции по предоставлению имущества в аренду и операции по аренде имущества учитываются в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Нормы ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяются:

- в отношении договоров аренды, условия которых предполагают не регулярное предоставление имущества в аренду,
- в отношении земельных участков, арендованных с целью реализации инвестиционно-строительных проектов на этих участках,
- в отношении которых одновременно выполняются следующие условия:
 1. не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
 2. отсутствуют намерения сдать арендованное имущество в субаренду;
 3. срок аренды не превышает 12 месяцев (или срока обычного операционного цикла) на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Бухгалтерский учет завершенных строительством жилых и нежилых помещений.

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

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

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

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

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

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

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

Учет средств участников долевого строительства

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

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

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

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

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

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

Учет передачи объекта недвижимости участникам долевого строительства

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

Учет выручки от реализации товаров, работ, услуг

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

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

Учет выручки от оказания услуг Застройщика и определение финансового результата

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

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

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

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

Общество ведет отдельный учет затрат по видам деятельности.

Для учета затрат на производство применяются следующие счета:

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

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

- расходы на рекламу;
- расходы на оплату услуг агентов;
- расходы на уплату государственных пошлин по регистрации ДДУ;
- расходы на уплату земельного налога и налога на имущество;
- расходы на приобретение программных продуктов;
- расходы на страхование;
- расходы на оплату услуг банков;
- налоги, относимые на себестоимость;
- амортизационные отчисления;
- материальные расходы;

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

- штрафные санкции по хозяйственным договорам и прочие расходы.

Прямые расходы на конец отчетного периода формируют незавершенное производство.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

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

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

Расходы, относящиеся к прямым, учитываются в следующем порядке:

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

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

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

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы».

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

- Расходы на рекламу (нормируемая и ненормируемая);
- Агентские услуги;
- Расходы по регистрации недвижимости;
- Государственная пошлина за регистрацию недвижимости;
- Прочие услуги, связанные с реализацией недвижимости.

В конце месяца счет 44.02 в бухгалтерском учете списывается на счет 90.07.1.

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

- 97.21 «Прочие расходы будущих периодов»;

В состав расходов будущих периодов включаются:

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

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

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

Учет прочих доходов и расходов

К прочим доходам, помимо, перечисленных в Положении по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, относятся:

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

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации (доходы от аренды имущества);
- выручка от реализации строительных материалов и других ТМЦ;
- выручка от реализации имущества в рамках договоров на присоединение;

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

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

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

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

Учет финансовых вложений.

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

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценочные обязательства.

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

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

Резерв на покрытие предвиденных расходов.

Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формируется на разницу между запланированными и фактическими затратами на строительство объекта

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

(услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы). В резерв включаются ожидаемые расходы на строительство объекта, вытекающие из заключенных договоров, и запланированные расходы, по которым договоры еще не заключены.

Расчет резерва оформляется справкой, формируемой на момент закрытия сч. 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» на основании распоряжения уполномоченного лица от имени единоличного исполнительного органа.

Использование резерва учитывается по мере принятия к учету стоимости выполненных строительно-монтажных работ, стоимость которых была учтена при формировании резерва.

В конце отчетного года резерв подлежит инвентаризации, в процессе которой уточняется сумма ожидаемых расходов. Выявленная в результате инвентаризации избыточная или недостаточная величина резерва относится на прочие доходы или расходы.

12. ИЗМЕНЕНИЯ (ДОПОЛНЕНИЯ) В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 31.12.2025 г. № б/н, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Существенные изменения в учетную политику на 2025 год не вносились.

Применение с 01.04.2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

Корректировки в сопоставимые показатели за 2024 год и на 31.12.2024 и на 31.12.2023 не вносились.

14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. нематериальные активы у Общества отсутствуют.

15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Наименование показателей	Машины и оборудование (кроме офисного)	Офисное оборудование	Производственный и хозяйственный инвентарь	Сооружения и передаточные устройства	Здания
По состоянию на 31.12.2023 г.					
Первоначальная стоимость	2 969	-	672	-	2 896
Накопленная амортизация	(2 129)	-	(544)	-	(1 283)
Остаточная стоимость	840	-	128	-	1 613
По состоянию на 31.12.2024 г.					
Первоначальная стоимость	2 969	-	-	-	-
Накопленная амортизация	(2 801)	-	-	-	-
Остаточная стоимость	168	-	-	-	-
По состоянию на 31.12.2025 г.					
Первоначальная стоимость	2 969	-	-	-	-
Накопленная амортизация	(2 969)	-	-	-	-
Остаточная стоимость	-	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 2.1. - 2.6.

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

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

16. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. активы, учитываемые и отражаемые по строке «Инвестиционная недвижимость» бухгалтерского баланса отсутствуют.

17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Движение в течение отчетного периода и остатки отдельных видов финансовых вложений и дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 3.1.-3.2.

На 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. в составе долгосрочных финансовых вложений числится выданный Обществом процентный займ АО «Эталон ЛенСпецСМУ» с датой погашения 31.12.2027 г. под 2% годовых

Наименование финансового вложения	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Финансовые вложения долгосрочные, в том числе:	201 026	200 000	-
Предоставленные займы, в т.ч. юридическим лицам	201 026	200 000	-

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. у Организации отсутствуют.

18. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

19. ЗАПАСЫ

Движение в течение отчетного периода и остатки отдельных видов запасов и дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1. и № 4.2.

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Запасы, в т.ч.:	1 304 904	2 926 212	6 366 562
незавершенное строительство	-	-	-
земельный участок	209 242	209 242	332 877
инвестиционные объекты для передачи дольщикам	-	-	-
готовая продукция (объекты недвижимости)	1 095 662	2 716 970	6 033 685
Прочие запасы и затраты	-	-	-

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

В составе запасов числится земельный участок, являющийся собственностью Организации.

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

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

На земельном участке произведено строительство 6 многоквартирных домов и ведётся строительство объекта: «Реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия «Холодильник («Завод льда»)» под закрытую наземную автостоянку».

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

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создан по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением запасов и созданием объектов строительства, учётных по сроке 1210 «Запасы», на 31.12.2025 составили 562 842 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 697 738 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 804 432 тыс. руб.).

20. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Движение в течение отчетного периода и остатки отдельных видов дебиторской задолженности и дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 5.1 и № 5.2

В составе прочей краткосрочной дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2025 г. отражены:

- задолженность по налогам и взносам в сумме 74 548 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 804 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 1 000 тыс. руб.),
- задолженность по процентам по депозитам в сумме 0 тыс. руб., (на 31.12.2024 – 257 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 428 тыс. руб.),
- расчеты по претензиям в сумме 144 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 30 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 327 тыс. руб.)
- задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 5 885 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 1 451 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 406 тыс. руб.)

В составе прочей долгосрочной дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2025 г. отражены:

- задолженность по процентам по займу выданному в сумме 1 133 тыс. руб., (на 31.12.2024 – 448 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 0 тыс. руб.).

В 2025 году по единому налоговому счету было начислено 464 226 тыс. руб. (в 2024 году – 596 801 тыс. руб.), уплачено 464 183 тыс. руб. (в 2024 году – 595 997 тыс. руб.), в результате сальдо по строке 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2025 г. составила 43 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 804 тыс. руб.)

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	338	129 504	298 985
Средства на расчетных счетах	338	8 804	23 985
Средства на депозитных счетах	-	120 700	275 000

В разделе "Денежные потоки от текущих операций" по строкам 4119, 4129 «прочие поступления», «прочие платежи» отражены следующие операции:

Наименование показателей	За 2025 г.	За 2024 г.
Прочие поступления, в т.ч.:	19 134	47 409
Проценты по краткосрочным депозитам	19 055	42 939
Доходы по хранению средств на р/с	-	-
Прочие поступления по операционной деятельности	79	4 470
Прочие платежи, в т.ч.:	179 628	58 084
Субсидирование процентной ставки по ипотеке	144 828	-
Выплаты комиссий	224	192
Имущественные налоги (налог на имущество)	33 573	56 635
Оплата госпошлины	4	45
Оплата прочих операционных расходов (91 счет)	999	1 212

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

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные за 2025 и 2024 года указаны с НДС. Денежные средства на счетах эскроу на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отсутствуют.

Денежные средства, ограниченные в использовании на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г, отсутствуют.

22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Прочие оборотные активы, в том числе:	3 212	7 445	2 279
Расходы будущих периодов	-	22	99
НДС по авансам и предоплатам	3 212	7 423	2 180

23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Уставный капитал	10	10	10

На 31.12.2025 г. величина уставного капитала составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Основным участником Общества по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 гг. является:

Акционеры	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	100%	100%	100%

Добавочный капитал

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Итого добавочный капитал	-	-	-

В 2025 г. и 2024 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

На основании решения единственного участника №24 от 28.04.2025г. о распределении чистой прибыли по результатам 2024 года:

- направлена на выплату часть прибыли 2024 года в размере 10 тыс. руб., часть нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 699 990 тыс. руб. Всего 700 000 тыс. руб.

На основании решения единственного участника №26 от 10.06.2025г. о распределении чистой прибыли по результатам первого квартала 2025 года:

- направлена на выплату часть прибыли первого квартала 2025 года в размере 10 тыс. руб., часть нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 799 990 тыс. руб. Всего 800 000 тыс. руб.

На основании решения единственного участника №222-09/2025 от 22.09.2025г. о распределении чистой прибыли по результатам 6 месяцев 2025 года:

- направлена на выплату часть прибыли за 6 месяцев 2025 года в размере 10 тыс. руб., часть нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 649 990 тыс. руб. Всего 650 000 тыс. руб.

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

24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долгосрочные

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Заемные средства, в т.ч.:	-	-	2 707 728
<i>Займы, предоставленные юридическими лицами:</i>	-	-	1 323 347
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	-	-	1 323 347
<i>Предоставленные кредиты:</i>	-	-	1 384 381
ПАО «СБЕРБАНК»	-	-	1 384 381

Краткосрочные

	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Заемные средства, в т.ч.:	-	-	-
<i>Займы, предоставленные юридическими лицами</i>	-	-	-
<i>Предоставленные кредиты</i>	-	-	-

Общая сумма заемных и кредитных денежных средств, полученных в 2024г. составила 5 400 тыс. руб. (в 2025г. – 0 руб.). Общая сумма погашенных займов в 2024 г. - 822 201 тыс. руб. (в 2025г. – 0 руб.), сумма выплаченных процентов по ним в 2024 г. - 527 277 тыс. руб. (в 2025 г. – 0 руб.). Общая сумма погашенных кредитов в 2024 г. - 1 344 285 тыс. руб. (в 2025 г. – 0 руб.), сумма выплаченных процентов по ним в 2024г. - 99 701 тыс. руб. (в 2025 г. – 0 руб.).

На 31.12.2025 и 31.12.2024 все займы и кредиты погашены, проценты по ним выплачены.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 6.1.

25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Сверка по налогу на прибыль

Показатели	За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	916 256	1 767 371
Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т. ч.:	284 330	310 197
Условный доход/расход по налогу на прибыль	(229 064)	(353 476)
Постоянный налоговый расход (доход)	(7 301)	(3 074)
Изменение отложенных налоговых активов	(47 965)	36 430
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	1
Эффект от изменения ставки налога	-	9 922
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	(47 965)	46 351
		-
Налог на прибыль (стр.2410) = стр.2411+2412	236 365	356 548

Применяемая ставка налога на прибыль в 2025 году – 25% (2023 г.- 20%).

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

Изменение отложенного налогового актива и налогового обязательства

Наименование показателей	За 2025 г.	За 2024 г.
Изменение отложенного налогового актива	47 965	(36 430)
Внеоборотные активы	-	(1)
Готовая продукция	(15 026)	(12 777)
Незавершенное производство	84 484	-
Расходы будущих периодов	(14 285)	(19 079)
Убытки прошлых лет	-	-
Товары	(7 208)	3 446
Прочие расходы	-	(8 019)
Изменение отложенного налогового обязательства	-	(1)
Внеоборотные активы	-	(1)

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

По строке 2460 «Прочее» Отчета о финансовых результатах отражены штрафные санкции, уплачиваемые организацией за нарушения налогового законодательства за 2024 год – 8 тыс. руб., за 2025 г. – 0 руб.

Другие налоги

Наименование показателей	За 2025 г.	За 2024 г.
Налог на имущество	35 141	75 109
Налог на добавленную стоимость	11 975	10 410
Налог на доходы физических лиц	1	-
Страховые взносы	2	-
Земельный налог	9 032	375

26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Движение в течение отчетного периода и остатки отдельных видов кредиторской задолженности и дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 6.1

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе прочей кредиторской задолженности отражена задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 242 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 242 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 1 345 тыс. руб.); задолженность по решениям суда в сумме 8 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 8 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 8 тыс. руб.); задолженность по агентским услугам в сумме 44 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 20 198 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 23 287 тыс. руб.)

За проведение аудита бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год аудиторской организации причитается вознаграждение в размере 1 200 тыс. руб., из которых по состоянию на отчетную дату выплачено 600 тыс. руб.

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

27. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Прочие обязательства долгосрочные, в том числе:	277 567	125 465	47 450
авансы, полученные по договорам купли-продажи с рассрочкой	277 567	125 465	47 450
Прочие обязательства краткосрочные, в том числе:	556 549	576 010	2 571 914
задолженность по целевому финансированию от дольщиков	-	21 659	2 073 342
кредиторская задолженность по промежуточным выполненным этапам	556 549	554 351	498 572

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 6.1.

28. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

Наименование показателей	За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка, в том числе:	3 043 192	4 564 222
Услуги заказчика-застройщика (ФЗЗ по ДДУ) в сумме поступлений	5 353	651 818
Реализация недвижимости по договорам купли продажи	3 037 839	3 912 404

Основными покупателями Общества, на долю которых приходится существенный объем общей выручки - физические лица, с которыми заключаются договоры купли-продажи.

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

29. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

Наименование показателей	За 2025 г.	За 2024 г.
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	1 254 195	1 762 649
Себестоимость объектов недвижимости по договорам купли-продажи	1 241 519	1 595 810
Себестоимость объектов недвижимости по договорам долевого участия	12 676	166 839
Коммерческие расходы (стр. 2210), в т.ч.	308 269	359 699
Агентские вознаграждения	206 158	349 806
Банковские услуги	97 224	-
Государственная пошлина	5	46
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	4 882	9 818
Расходы на рекламу ненормируемые	-	29
Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	18 911	51 540
Аренда	-	35
Аудиторские услуги	1 195	1 358
Информационно-консультационные услуги	1	3
Коммунальные услуги	10 148	39 117
Программное обеспечение	67	35
Прочие хозяйственные расходы	7 487	8 267
Услуги по управлению организацией	13	2 725

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №8.

30. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

Наименование показателей	За 2025 г.	За 2024 г.
Проценты к получению, в том числе:	30 410	43 217
Доходы по процентам по займам выданным	11 611	448
Проценты от размещения денежных средств на депозитах	18 799	42 769
Прочие доходы, в том числе:	721	66 462
Доходы в виде неиспользованных резервов	-	39 356
Доходы, полученные от штрафов, пеней, неустоек	713	831
Доходы прочие	-	25 355
Доходы от реализации прочих активов	8	920
Проценты к уплате, в том числе:	-	80 336
Проценты по полученным кредитам, займам	-	80 336
Прочие расходы, в том числе:	576 692	652 306
Резерв под запасы (незавершенный строительством объект)	337 935	-
Обязательства по соц.объектам	186 537	557 957
Доходы (расходы) прошлых периодов	7 131	2 322
Налог на имущество	35 141	75 109
Налог на землю	15	57
НДС	884	10
Банковские услуги	224	185
Эксплуатационные расходы сдаваемого в аренду имущества	-	48
Прочие	5 060	7 240
Расходы по выбытию прочих активов	-	902
Расходы после сдачи объекта	3 669	8 459
Штрафы, пени, неустойки	96	17

31. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование показателей	Сумма на 31.12.2025г	
Обязательства участников договора по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей	0	Все платежи внесены в срок

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

Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после завершения долевого строительства	0	
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	0	
Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства	0	
Активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залога	0	
Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства признания застройщиком выручки от продажи квартир	0	

32. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Дочерние и зависимые общества

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г года дочерние и зависимые общества отсутствуют.

Сведения о конечном бенефициаре Общества:

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. АО «ГК «Эталон» через прямое и косвенное участие принадлежит 100% уставного капитала ООО "Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент". У АО «ГК «Эталон» отсутствует бенефициарный владелец – физическое лицо, имеющее преобладающее участие (прямое или косвенное) более 25 процентов в капитале указанной организации.

Компания Эталон Груп ПИЭЛСИ косвенно владеет 100% уставного капитала АО ГК "Эталон". 08.07.2025 Эталон Груп ПИЭЛСИ была зарегистрирована в РФ в порядке редомициляции, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации № 290-ФЗ от 03.08.2018 "О международных компаниях и международных фондах" на территории Специального административного района остров Октябрьский Калининградской области российской Федерации в качестве Международной компании публичного акционерного общества МКПАО "Эталон Груп" (ОГРН: 08.07.2025, ИНН: 3900042827, КПП: 390001001). В связи с завершением конвертации ценных бумаг с 08.09.2025 возобновлены торги обыкновенными акциями МКПАО "Эталон Груп" на Московской бирже. Акции находятся в свободном обращении.

Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании опубликован на сайте <http://www.e-disclosure.ru> в рамках раскрытий по компаниям МКПАО "Эталон Груп", АО «Эталон-Финанс», которым в свою очередь владеет АО «ГК «Эталон».

Все остальные компании Группы относятся к другим связанным сторонам.

Основными обществами являются АО «Группа компаний «Эталон» и АО «Эталон ЛенСпецСМУ».

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

Наименование организации	Услуга	Доходы за 2025 г.	Расходы за 2025 г.	Доходы за 2024 г.	Расходы за 2024 г.
Участники/Основные общества	Услуги по передаче построенных объектов недвижимости	-	915	-	2 965
	Гарантийное обслуживание	-	4 208	-	4 208
	Агентские услуги	-	164 396	-	269 047
	Услуги управления инвестиционно-строительным проектом	-	19 235	-	27 612

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

	Возмещение за ресурсы, коммунальные услуги	-	-	21	-
	Услуги единоличного исполнительного органа	-	13	-	3 158
	Займ выданный	11 611	2 769 500	448	220 731
Прочие связанные стороны	Услуги СМР	-	182 549	-	295 973
	Возмещение за ресурсы, коммунальные услуги	-	10 659	4 707	60 453
	Продажа ТМЦ	10	-	1 104	-
	Аренда помещений	-	60	-	95
	Отделочные, ремонтные работы	-	33 864	-	-
ИТОГО		11 621	3 185 399	6 280	884 242

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет:

<i>Организация</i>	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Участники/Основные общества	-	-	504
Прочие связанные стороны	2 308	177 997	386 346
Итого	2 308	177 997	386 850

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет:

<i>Организация</i>	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Участники/Основные общества	1 268	22 931	28 225
Прочие связанные стороны	6 922	2 618	19 706
Итого	8 190	25 549	47 931

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. сумма финансовых вложений и займов, выданных связанным сторонам, включая проценты составляет:

<i>Организация</i>	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Участники/Основные общества	2 781 111	200 448	-
Прочие связанные стороны	-	-	-
Итого	2 781 111	200 448	-

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. сумма займов, полученных от связанных сторон, включая проценты составляет:

<i>Организация</i>	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Участники/Основные общества	-	-	1 323 347
Прочие связанные стороны	-	-	-
Итого	-	-	1 323 347

Информация о денежных потоках между связанными сторонами:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Поступления – всего, в том числе:	97 912	7 750
<i>Текущая деятельность:</i>	1 212	2 350
Участники/Основные общества	18	634
Прочие связанные стороны	1 194	1 716
<i>Инвестиционная деятельность:</i>	96 700	-
Участники/Основные общества	96 700	-
Прочие связанные стороны	-	-

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

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
<i>Финансовая деятельность:</i>	-	5 400
Участники/Основные общества	-	5 400
Прочие связанные стороны	-	-
Платежи всего, в том числе:	2 493 157	2 432 776
<i>Текущая деятельность:</i>	256 357	1 010 575
Участники/Основные общества	210 430	839 561
Прочие связанные стороны	45 927	171 014
<i>Инвестиционная деятельность:</i>	2 236 800	200 000
Участники/Основные общества	2 236 800	200 000
Прочие связанные стороны	-	-
<i>Финансовая деятельность:</i>	-	1 222 201
Участники/Основные общества	-	1 222 201
Прочие связанные стороны	-	-

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Выданные связанным сторонам и полученные от связанных сторон обеспечения раскрыты в примечании 34 Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

Выплаты основному управленческому персоналу в 2025 году составили 7 тыс. руб.

33. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме № 6.3.

Ниже приведены ожидаемые срок исполнения обязательства, а также неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства.

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Организацией отпусков работников, не использованных по состоянию на отчетную дату. Ожидается, что остаток резерва на отчетную дату будет использован во второй половине 2026 года. По мнению руководства, фактический расход по выплата отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на отчетную дату.

Резерв предвиденных расходов

Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формируется на разницу между запланированными и фактическими затратами на строительство объекта (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы). В резерв включаются ожидаемые расходы на строительство объекта, вытекающие из заключенных договоров, и запланированные расходы, по которым договоры еще не заключены. Организацией был создан резерв в отношении перенесенных работ по объекту строительства – ЖК Квартал Ше. Ожидается, что резерв будет погашен в ходе осуществления работ в течение двух лет после отчетной даты. По мнению руководства, фактический расход по выполнению данных работ не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на отчетную дату.

Условные обязательства

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

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отсутствовали дела с вероятностью исхода, оцененной как «средняя».

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

Обеспечения в форме поручительств третьим лицам по собственным обязательствам и обязательствам других организаций раскрыты в разделе 34 данных пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

34. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

Наименование показателя	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Полученные – всего, в том числе:	-	-	-
Выданные – всего, в том числе:	-	-	405 396
Договор ипотеки 55/0000/0003/3/1/001/20-И от 31.03.2020 с ПАО Сбербанк	-	-	405 396
Поручительство за ООО "Эталон-Капитал" перед ПАО Сбербанк по кредитному договору 4959 от 20.12.2023	33 105 761	35 571 009	-

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в табличной форме №7.

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

35. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025 г. и 2024 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

36. 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

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

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

В 2025 году недружественные зарубежные государства продолжали вводить санкционные ограничения в отношении России и российских лиц как инструмент политического давления и недобросовестной экономической конкуренции, что затрудняло международную логистику и расчеты, ограничило импорт и экспорт определенных товаров и услуг. Руководство Общества приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

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

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

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

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

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

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

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

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

37. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

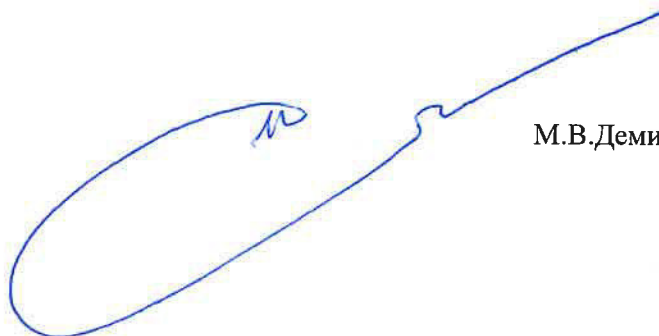
События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты

деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

38. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По итогам деятельности за 2025 г. Обществом получена прибыль. Неопределенность в способности Общества продолжать свою деятельность отсутствует. Общество планирует свою деятельность, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты. В планах руководства Общества продолжение деятельности, по застройке территории, продаже и/или сдаче в аренду объектов недвижимости.

Генеральный директор



М.В.Демиденко

12 марта 2026 г.