

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности
Акционерного общества
«Эталон-Финанс» по итогам
деятельности за 2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества «Эталон-Финанс»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Эталон-Финанс» (Организация) (ОГРН 1047796714646), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2025 год и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год (в табличной и текстовой форме), включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Эталон-Финанс» по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ, и содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Финансовые вложения в дочерние общества, классификация займов выданных и обесценение финансовых вложений

Финансовые вложения составляют 83% всех активов Организации на отчетную дату.

Как указано в пункте 18 текстовой части и в таблицах 3.1 и 3.2 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, существенную часть финансовых вложений Организации составляют финансовые вложения в дочерние общества. В соответствии с требованиями ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» Организация проводит тест на наличие устойчивого снижения стоимости финансовых вложений. Руководство Организации применяет существенные суждения при оценке предпосылок и допущений для определения расчетной стоимости финансовых вложений.

При проведении аудиторских процедур мы проанализировали допущения и предпосылки, используемые руководством для определения расчетной стоимости финансовых вложений, оценили влияние изменений ключевых допущений, которые мы, исходя из нашего понимания бизнеса Организации и отрасли, считаем обоснованно возможными.

Также при проведении аудиторских процедур мы выполнили детальное тестирование займов, выданных дочерним и связанным сторонам, в том числе процентов, начисленных по ним, в отношении классификации по срокам их погашения в соответствии с договорными условиями.

Мы также оценили раскрытие информации в бухгалтерской отчетности.

Отражение кредитов и займов полученных, в том числе облигационных займов по срокам погашения

Привлеченные Организацией долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде полученных кредитов и займов, а также облигационные займы и цифровые финансовые активы составляют 99,76% всех обязательств Организации на отчетную дату.

Аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о заемных средствах, а также величине процентов к уплате, среди прочих, включали анализ соблюдения условий кредитных договоров и договоров займа, невыполнение которых могло бы привести к требованию досрочного погашения обязательств по ним; тестирование обоснованности и корректности расчета процентов по привлеченным заемным средствам; детальное тестирование кредитов и займов, в том числе процентов, начисленных по ним, в отношении классификации по срокам их погашения в соответствии с договорными условиями.

Мы также оценили раскрытие информации в бухгалтерской отчетности (п. 25 «Кредиты и займы полученные» текстовой части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

Прочая информация

Управляющая организация АО «ГК «Эталон» (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за 12 месяцев 2025 года, но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 12 месяцев 2025 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом и отчетом эмитента за 12 месяцев 2025 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров.

Ответственность руководства и Совета директоров за бухгалтерскую отчетность

Управляющая организация АО «ГК «Эталон» (руководство) несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006010024, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 25.09.2025 № 64-01/2025-Ю



Шакуров Рустам Валерьевич

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

31 марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Организация: Акционерное общество "Эталон-Финанс"	по ОКПО	74694969
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7705619586
Организационно-правовая форма <u>Непубличные акционерные общества</u>	по ОКОПФ	12267
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ЮНИКОН АО

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
собрание акционеров

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710001		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	74694969		
по ОКПО	384		
по ОКЕИ			

Организация: Акционерное общество "Эталон-Финанс"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
1,14	Нематериальные активы	1110	-	-	46
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
3,18	Финансовые вложения	1170	96 116 055	61 241 595	59 815 788
26	Отложенные налоговые активы	1180	178 809	6 367	71 769
5,19	Прочие внеоборотные активы	1190	18 824 832	11 364 044	7 584 927
	Итого по разделу I	1100	115 119 696	72 612 006	67 472 530
	II. Оборотные активы				
4,2	Запасы	1210	112 397	43 986	27 943
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	17 944	4 105	3 119
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
5,21	Дебиторская задолженность	1230	991 914	1 226 768	246 412
3,18	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 521 007	11 491 912	477 753
22	Денежные средства и денежные	1250	110 385	14 763	1 094 619
23	Прочие оборотные активы	1260	18	17	1 054
	Итого по разделу II	1200	4 753 665	12 781 550	1 850 900
	БАЛАНС	1600	119 873 361	85 393 557	69 323 430

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
24	Уставный капитал	1310	1 011	1 011	1 011
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	-	-	-
24	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	10 150 920	10 150 920	10 150 920
24	Резервный капитал	1360	51	51	51
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	25 077 085	22 332 028	16 180 291
	Итого по разделу III	1300	35 229 067	32 484 009	26 332 272
	IV. Долгосрочные обязательства				
6,25	Заемные средства	1410	59 240 311	26 740 659	41 460 345
26	Отложенные налоговые обязательства	1420	342	257	164
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	59 240 653	26 740 916	41 460 509
	V. Краткосрочные обязательства				
6,25	Заемные средства	1510	25 203 437	26 042 051	1 374 698
6,27	Кредиторская задолженность	1520	199 971	117 256	155 516
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
8,32	Оценочные обязательства	1540	233	9 325	434
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	25 403 641	26 168 632	1 530 648
	БАЛАНС	1700	119 873 361	85 393 557	69 323 430

Представитель

(наименование должности)

по доверенности №04-ЭФ от 12.02.2026

31 марта 2026 г.

(подпись)

Панарин А.Г.

(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Коды		
0710002		
31	12	2025
по ОКПО		
74694969		
по ОКЕИ		
384		

Организация: Акционерное общество "Эталон-Финанс"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
28	Выручка	2110	29 228	10 328
8,29	Себестоимость продаж	2120	(29 227)	(6 824)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1	3 504
8,29	Коммерческие расходы	2210	(392)	(993)
8,29	Управленческие расходы	2220	(36 081)	(38 740)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(36 472)	(36 229)
30	Доходы от участия в других организациях	2310	3 481 563	8 136 981
30	Проценты к получению	2320	9 602 080	5 010 686
30	Проценты к уплате	2330	(8 929 388)	(4 728 522)
30	Прочие доходы	2340	178 743	1 454 447
30	Прочие расходы	2350	(1 576 840)	(3 582 297)
26	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	2 719 686	6 255 065
	Налог на прибыль организаций	2410	25 372	(103 563)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(146 984)	(36 791)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	172 356	(66 772)
26	Прочее, в том числе	2460	-	249
	пересчет отложенных активов и обязательств		-	1273
	корректировка начисленного налога		-	(1 024)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 745 058	6 151 751

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 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	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	2 745 058	6 151 751
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. руб..	2900	271,52	608,48
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Представитель

(наименование должности)

по доверенности №04-ЭФ от 12.02.2026

31 марта 2026 г.

Панарин А.Г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	по ОКПО		
	74694969		
по ОКЕИ	384		

Организация: Акционерное общество "Эталон-Финанс"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
24	На 31 декабря 2023 г.	3100	1 011	-	-	10 150 920	51	16 180 291	26 332 273
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	1 011	-	-	10 150 920	51	16 180 291	26 332 273

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 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	6 151 751	6 151 751
	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	-	-	-	-	-	-	-
24	На 31 декабря 2024 г.	3250	1 011	-	-	10 150 920	51	22 332 028	32 484 010
	На 31 декабря 2024 г.	3200	1 011	-	-	10 150 920	51	22 332 028	32 484 010
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	1 011	-	-	10 150 920	51	22 332 028	32 484 010

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 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	2 745 058	2 745 058
	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	-	-	-	-	-	-	-
24	На 31 декабря 2025 г.	3300	1 011	-	-	10 150 920	51	25 077 085	35 229 067

Представитель

Панарин Г.А.

(наименование должности)

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности №04-ЭФ от 12.02.2026

31 марта 2026 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Коды		
0710005		
31	12	2025
74694969		
384		

Организация: Акционерное общество "Эталон-Финанс"
 Единица измерения тыс. руб.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	532 061	313 762
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	38 463	8 450
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3 594	1 311
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
22	прочие поступления	4119	490 003	304 001
	Платежи - всего	4120	(7 798 673)	(4 102 473)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(325 977)	(119 793)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(6 394)	(1 307)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(7 430 060)	(3 757 875)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(167 152)
22	прочие платежи	4129	(36 242)	(56 346)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 266 612)	(3 788 711)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	21 934 784	8 725 527
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	406	-
	от продажи акций других организаций (долей	4212	339	450 000
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	19 054 902	7 026 251
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 879 136	1 249 276
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(45 753 111)	(22 626 812)
	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	(1 070)	(1 657 468)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(45 752 041)	(20 969 344)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(23 818 327)	(13 901 285)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	46 585 624	27 092 067
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	25 639 317	16 593 267
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	20 946 307	10 498 800
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(15 405 063)	(10 481 923)
	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	4323	(15 347 675)	(10 389 986)
	прочие платежи	4329	(57 388)	(91 937)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	31 180 561	16 610 144
	Сальдо денежных потоков за период	4400	95 622	(1 079 852)
22	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	14 763	1 094 619
22	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	110 385	14 763
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(4)

Представитель

(наименование должности)

по доверенности №04-ЭФ от 12.02.2026

31 марта 2026 г.

Панарин А.Г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Акционерного общества "Эталон-Финанс" за 2025 год

1. Нематериальные активы

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	пересечено		переклассифицировано		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	1 890	(1 890)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 890	(1 890)
	За 2024 г.	1 890	(1 890)	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	-	1 890	(1 890)
в том числе:															
Другие НМА	За 2025 г.	1 890	(1 890)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 890	(1 890)
	За 2024 г.	1 890	(1 890)	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	-	1 890	(1 890)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	пересечено		переклассифицировано		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	30
в том числе:			
Другие НМА	-	-	30
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

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	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода	
		фактически затраты	накопленные обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактически затраты	накопленные обесценение	
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.6. 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 организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
из них исключительные права	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.	-	-	-	-	-
в том числе:						
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты доведения первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	61 242 769	(1 170)	46 305 816	(19 702 727)	-	-	(699 339)	8 970 710	96 816 564	(700 509)
	3а 2024 г.	60 252 840	(437 052)	22 051 783	(10 002 069)	-	-	435 883	(11 059 790)	61 242 765	(1 170)
в том числе: доли в УК	3а 2025 г.	6 753 049	(1 170)	80	(646 176)	-	-	(699 339)	-	6 106 953	(700 509)
	3а 2024 г.	8 266 524	(437 052)	1 197 577	(2 711 053)	-	-	435 883	-	6 753 049	(1 170)
акции	3а 2025 г.	2 816 829	-	0	-	-	-	-	-	2 816 829	-
	3а 2024 г.	2 815 839	-	990	-	-	-	-	-	2 816 829	-
займы	3а 2025 г.	50 565 855	-	46 305 736	(19 056 550)	-	-	-	8 970 710	86 785 751	-
	3а 2024 г.	48 309 946	-	19 982 381	(6 666 682)	-	-	-	(11 059 790)	50 565 855	-
вклады в имущество	3а 2025 г.	1 107 032	-	0	-	-	-	-	-	1 107 032	-
	3а 2024 г.	860 531	-	870 725	(624 224)	-	-	-	-	1 107 032	-
долговые ценные бумаги	3а 2025 г.	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	110	(110)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	11 491 912	-	999 805	-	-	-	-	(8 970 710)	3 521 007	-
	3а 2024 г.	477 753	-	7 310 561	(7 356 192)	-	-	-	11 059 790	11 491 912	-
в том числе: займы	3а 2025 г.	11 491 912	-	999 805	-	-	-	-	(8 970 710)	3 521 007	-
	3а 2024 г.	477 753	-	7 310 561	(7 356 192)	-	-	-	11 059 790	11 491 912	-
Итого	3а 2025 г.	72 734 677	(1 170)	47 305 621	(19 702 727)	-	-	(699 339)	-	100 337 571	(700 509)
	3а 2024 г.	60 730 593	(437 052)	29 362 344	(17 358 261)	-	-	435 883	-	72 734 677	(1 170)

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	21 676 748	9 318 544	7 613 341
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		затраты	Изменения за период			изменения видов запасов		На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано			фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение				
Запасы - всего	За 2025 г.	44 289	(304)	106 513	(38 101)	-	-	X	X	112 701	(304)
	За 2024 г.	30 440	(2 496)	22 866	(9 017)	-	2 183	X	X	44 289	(304)
в том числе:											
	Товары	44 289	(304)	106 513	(38 101)	-	-	-	-	112 701	(304)
	За 2024 г.	30 440	(2 496)	22 866	(9 017)	-	2 183	-	-	44 289	(304)

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	-	-	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. 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			переклассифицировано	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 2025 г.	11 364 044	-	-	6 563 764	-	-	-	-	897 024	18 824 832	-
	За 2024 г.	7 584 927	-	564 691	3 960 926	(132 173)	-	-	-	(614 327)	11 364 044	-
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	11 364 044	-	-	6 563 764	-	-	-	-	897 024	18 824 832	-
	За 2024 г.	7 584 927	-	564 691	3 960 926	(132 173)	-	-	-	(614 327)	11 364 044	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 229 295	(2 527)	523 327	2 646 500	(2 507 315)	-	-	-	(897 365)	994 441	(2 527)
	За 2024 г.	250 276	(3 864)	582 720	-	(288 759)	(4)	1 337	685 061	1 229 295	(2 527)	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 061	-	1 135	-	(1 997)	-	-	-	-	4 199	-
	За 2024 г.	18 664	-	75 461	-	(89 064)	-	-	(874)	-	5 061	(874)
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	17 134	(2 527)	89 762	-	(2 443)	-	-	-	-	104 453	(2 527)
	За 2024 г.	25 165	(3 343)	11 444	-	(19 475)	-	1 690	-	-	17 134	(1 653)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	956	-	273	-	(134)	-	-	-	-	1 095	-
	За 2024 г.	931	-	160	-	(131)	(4)	-	-	-	956	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 768	-	-	-	0	-	-	-	-	2 768	-
	За 2024 г.	2 768	-	-	-	0	-	-	-	-	2 768	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 079 986	-	432 158	2 646 500	(2 396 137)	-	-	-	(897 024)	865 482	-
	За 2024 г.	191 141	(521)	453 577	-	(179 058)	-	521	614 327	1 079 986	-	
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	70 735	-	-	-	(70 734)	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	0	-	-	70 734	70 735	-	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	52 655	-	-	-	(35 870)	-	-	-	(341)	16 444	-
	За 2024 г.	11 607	-	42 076	-	(1 029)	-	-	-	-	52 655	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	12 593 339	(2 527)	523 327	9 210 264	(2 507 315)	-	-	-	(341)	19 819 273	(2 527)
	За 2024 г.	7 835 203	(3 864)	1 147 411	3 960 926	(420 932)	(4)	1 337	70 734	12 593 339	(2 527)	

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	2 527	2 527	2 527	2 527	3 864	3 864
в том числе: Расчеты с поставщиками и покупателями	2 527	2 527	2 527	2 527	3 864	3 864

6. Обязательства

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

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 2025 г.	26 740 659	32 233 676	1 086 892	(5 561 504)	-	4 740 588	59 240 311
	За 2024 г.	41 460 345	15 300 497	1 396 552	(7 317 286)	-	(24 099 449)	26 740 659
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	0	2 999 052	173 166	(509 543)	-	346 727	3 009 402
	За 2024 г.	2 088 550	317 507	-	-	-	(2 406 057)	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	26 740 659	29 234 624	913 726	(5 051 961)	-	4 393 861	56 230 909
	За 2024 г.	39 371 795	14 982 990	1 396 552	(7 317 286)	-	(21 693 392)	26 740 659
Безвозмездные поступления	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	26 159 307	17 458 484	7 845 409	(21 318 187)	(1 358)	(4 740 247)	25 403 408
	За 2024 г.	1 530 215	3 931 831	3 333 171	(6 806 072)	(21)	24 170 183	26 159 307
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	115 692	58 946	-	(113 764)	(1 258)	0	59 616
	За 2024 г.	120 323	65 522	-	(140 884)	(3)	70 734	115 692
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	149	354	-	(2)	-	-	501
	За 2024 г.	5 598	1 127	-	(6 559)	(18)	-	149
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 223	1 142	-	(1 110)	(100)	-	1 155
	За 2024 г.	23 837	1 100	-	(23 714)	-	-	1 223
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	2 416 036	2 675 505	482 133	(5 226 948)	-	(346 727)	-
	За 2024 г.	310 571	799 771	375 021	(1 475 384)	-	2 406 057	2 416 036
Краткосрочные займы	За 2025 г.	23 626 015	14 646 630	7 363 276	(16 038 622)	-	(4 393 861)	25 203 437
	За 2024 г.	1 064 127	2 993 000	2 958 150	(5 082 654)	-	21 693 392	23 626 015
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	193	75 906	-	62 259	-	341	138 699
	За 2024 г.	5 758	71 311	-	(76 876)	-	-	193
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	52 899 966	49 692 160	8 932 301	(26 879 691)	(1 358)	341	84 643 719
	За 2024 г.	42 990 560	19 232 328	4 729 723	(14 123 358)	(21)	70 734	52 899 966

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	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

6.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	9 325	715	(1 758)	(8 050)	233
	За 2024 г.	434	9 191	(78)	(222)	9 325
в том числе:						
Взыскание судебных расходов	За 2025 г.	9 156	233	(1 142)	(8 014)	233
	За 2024 г.	0	9 156	0	0	9 156
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	170	482	(615)	(36)	0
	За 2024 г.	238	35	(78)	(26)	170
Резерв на предстоящие расходы	За 2025 г.	0	0	0	0	0
	За 2024 г.	196	0	0	(196)	0

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	124 362 681	112 886 459	88 843 594
в том числе:			
ПАО Сбербанк	116 086 138	96 024 118	63 737 521
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ АО АЛЬФА-БАНК ФИЛИАЛ	3 493 907	6 314 509	3 394 787
БАНК ДОМ.РФ АО	2 923 198	10 547 781	5 116 286
БАНК ВТБ (ПАО)	1 859 437	-	-
СЗ САМСОН ООО	-	50	-
АМО ЗИЛ	-	-	16 595 000

8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	4 532	346
Отчисления на социальные нужды	1 175	503
Амортизация	-	30
Прочие затраты	59 992	45 679
Итого по элементам	65 699	46 557
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	65 699	46 557

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.	-	-	-	-

Представитель

(наименование должности)

по доверенности №04-ЭФ от 12.02.2026

31 марта 2026 г.

(подпись)

Панарин А.Г.

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности акционерного общества «Эталон-Финанс» (АО «Эталон-Финанс», далее по тексту - «Общество») является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (68.32).

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

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2.

Почтовый адрес Общества: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 1.

По состоянию на 31.12.2025 Общество не имеет обособленных подразделений.

По состоянию на 31.12.2025г. Общество имеет дочерние и зависимые компании (информация о дочерних и зависимых обществах раскрыта в пункте 31 данных Пояснений).

Акционерное общество «Эталон-Финанс» (сокращенное наименование – АО «Эталон-Финанс») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 24.09.2004 года, основной государственный регистрационный номер 1047796714646.

Единоличный Исполнительный орган Общества – управляющая организация АО «ГК «Эталон» в лице Президента Бузулуцкого М.И. (Протокол ГОСА № 03-25 от 16.05.2025).

Представитель по доверенности №04-ЭФС от 12.02.2026 г. Панарин Анатолий Геннадьевич.

Протоколом годового Общего собрания акционеров №04-25 от 26.06.2025 избран состав Совета директоров Общества, в следующем составе:

Косолапов Илья Викторович

Бородин Юрий Алексеевич

Кашеев Игорь Николаевич

Кирсанов Андрей Игоревич

Приймак Вячеслав Владимирович

В состав Ревизионной комиссии Общества по состоянию на 31.12.2025 входят: Головачев Павел Юрьевич, Голуб Александр Васильевич, Ланкин Леонид Михайлович (Протокол ГОСА № 04-25 от 26.06.2025).

Среднесписочная численность работников Общества составляет по состоянию на 31.12.2025 – 1 человек, 31.12.2024 – 3 человека, на 31.12.2023 – 4 человека. Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет АО «ГК «Эталон» на основании договора №27622-000071-ЭФИИН от 01.04.2022.

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – Представитель по доверенности №25-ЭФ от 09.09.2024 г. Зайцева Олеся Игоревна.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет управляющая организация АО «ГК «Эталон» в лице Президента Бузулуцкого М.И. (Протокол ГОСА № 01-22 от 15.05.2022).

Вознаграждение аудиторской компании

В 2025 году Общество выплатила аудитору следующие вознаграждения: за аудит бухгалтерской отчетности по РСБУ (второй этап аудита) на 31 декабря 2024 года, в размере 900 тыс. руб., с учетом НДС; за аудит бухгалтерской отчетности по РСБУ (первый этап аудита) на 31.12.2025 год, в размере 450 тыс. руб., с учетом НДС.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Оставшаяся часть подлежит выплате в 2026 году в соответствии с условиями договора между Обществом и аудитором.

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2025 основными владельцами акций Общества являются следующие лица:

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	1 011	100%
в том числе:		
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ЭТАЛОН» (ИНН 7814116230, КПП 781401001, местонахождение: 197348, Санкт-Петербург г, Богатырский пр-кт, дом № 2, литер А, кабинет 4.12)	1 010,90	99,99%
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА «КОМПАНИЙ «ЭТАЛОН» (ИНН 7814486174, КПП 781401001, местонахождение: 197348, Санкт-Петербург г, Богатырский пр-кт, дом № 2, литер А, кабинет 4.06)	0,10	0,01%

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 1 011 (Одна тысяча одиннадцать) тысяч рублей.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

Основным видом деятельности Общества является Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (68.32). Наряду с услугами управления, Общество оказывает посреднические услуги при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (68.31.1), а также ведет инвестиционную деятельность.

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.

11.1 Организационно-технические аспекты учетной политики:

11.1.1 Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

11.1.2. 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 Положениями и федеральными Стандартами по бухгалтерскому учету. (Приложение №1 к настоящей учетной политике).

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

10.1.4 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.

10.1.5 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 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 Общество руководствуется ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России № 63н от 28.06.2010 года.

11.2. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности.

11.2.1. Составлять годовую бухгалтерскую 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;
- 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.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

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

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

11.3. Учетная политика в целях бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность

Отчетный период, отчетная дата.

Отчетным периодом (отчетным годом) для годовой бухгалтерской отчетности является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Годовая бухгалтерская отчетность составляется 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;
- 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.

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

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

Учет нематериальных активов.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом МФ РФ от 30.05.2022г. № 86 н, на счете 04 «Нематериальные активы».

В составе нематериальных активов учитываются 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, используемые при производстве продукции, 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.

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется комиссией исходя из:

-срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

-ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

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).

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

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)

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

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.

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.

Учет договоров аренды.

Начиная с 01.01.2022 г. в отношении договоров аренды Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Переход на ФСБУ 25/2018 Общество осуществляет без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25»).

Начало применения ФСБУ 25/2018 не меняет ранее действующий порядок учета по договорам аренды в следующих случаях:

1) в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 (п. 51 ФСБУ 25/2018)

2) в случае классификации арендодателем объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (п.26 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).

3) в случае, если в соответствии с условиями договора к арендатору не переходит право собственности на предмет аренды и выкупить его по цене значительно ниже справедливой стоимости арендатор не может, при этом не собирается сдавать предмет аренды в субаренду (п. 12 ФСБУ 25/2018). Данное положение применяется при условии выполнения одного из условий п. 11 ФСБУ 25/2018:

- срок аренды не более 12 месяцев в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. в отношении каждого предмета аренды;

По таким договорам предмет аренды у арендатора не отражается в качестве права пользования активом (ППА), расходы по арендным платежам признаются равномерно и относятся к расходам по прочим видам деятельности. У арендодателя доходы от аренды признаются равномерно и относятся к доходам по обычным видам деятельности.

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.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Классификация объектов учета аренды по договорам, заключенным после 01.01.2022, производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В связи с изложенным выше:

1) В отношении договоров аренды (в том числе аренды офисных помещений), заключенных на неопределенный срок Общество руководствуется следующим.

В ст. 610 ГК РФ сказано, что договор аренды заключается на срок, определенный договором. Однако, если срок аренды в договоре не прописан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В таком случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих ситуациях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор прекращается по истечении предельного срока, установленного Законом.

Если стороны заключают именно такой (бессрочный) договор аренды, применить положения IFRS 16 «Аренда», ФСБУ 25/2018 не представляется возможным. Соответственно, данная аренда учитывается как **краткосрочная** вне зависимости от того, каков окажется ее реальный срок на самом деле.

2) 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 опосредованно 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»).

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 признаётся 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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

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 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 годовой бухгалтерской отчетности.

Учет затрат по обычным видам деятельности и прочих расходов.

Учет затрат вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учёт затрат на производство вести в разрезе видов деятельности и статей затрат. Для учета затрат на производство применяются счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы».
- 44.02 «Коммерческие расходы» для учёта затрат, связанных с реализацией собственных объектов недвижимости

На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с выполнением работ/оказанием 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;
- материальные расходы, включая расходы на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, используемым при производстве работ и услуг;
- иные расходы производственного характера, необходимые при производстве работ, оказании услуг, которые можно отнести к прямым

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты направленные на нужды управления (в том числе услуги ЕИО, аренда офисных помещений для управленческих нужд и т.п.), и непосредственно не связанные с производством. Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы» (директ-костинг).

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

На дату реализации выбытия объекта недвижимости отражать проводкой:

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Д 90.02 Кт 41.01

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;
- расходы на рекламу
- иные аналогичные расходы

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

В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;
- 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.

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 списывать равномерно в течение 1 года.

Списывание расходов производить равномерно пропорциональному количеству календарных дней в месяце.

Ремонт основных средств отражать в учете путем включения фактических затрат в себестоимость работ (услуг) по мере выполнения ремонтных работ.

Прочие расходы учитывать на счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Прочие расходы».

К прочим расходам относить:

- расходы, связанные с выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы, связанные с реализацией имущественных прав
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- курсовые разницы;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков
- проценты по полученным займам
- прочие расходы.

Учет доходов от обычных видов деятельности и прочим доходам.

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

В составе доходов от обычных видов деятельности учитывать выручку:

- от выполнения работ/оказания услуг;
- от реализации собственного недвижимого имущества, учтённого на балансе в составе товаров;
- от выполнения других работ и оказания услуг (исходя из сложившейся практики организации).

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.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

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.

Недвижимость, реализованную в бухгалтерском учёте на дату регистрации права собственности на покупателя, до момента передачи по акту приема-передачи отражать на забалансовом счете 025. Выручку от обычных видов деятельности отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от реализации имущественных прав, а также проценты за использование банком денежных средств относить к прочим доходам. Так же 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;
- проценты по выданным займам
- прочие доходы.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

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

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.

При прекращении деятельности дочерних организаций в результате реорганизации в форме присоединения, вклады в уставные капиталы таких организаций не являются финансовыми вложениями и не способны приносить экономические выгоды. Такие активы в соответствии п. 25 ПБУ 19/02 подлежат выбытию в бухгалтерском учете на дату прекращения действия условий принятия их к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, приведенных в п. 2 ПБУ 19/02. Присоединение дочерних организаций в результате реорганизации приводит к тому, что в отношении данных финансовых вложений (долей в уставные капиталы дочерних организаций, прекративших свою деятельность) перестают выполняться все условия пункта 2 ПБУ 19/02:

- отсутствуют документы, подтверждающие существование права у материнской компании на доли в дочерних организациях, прекративших свою деятельность, и, как следствие, на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- у материнской компании отсутствуют финансовые риски, связанные с финансовыми вложениями в дочерние организации, прекратившие свою деятельность в результате присоединения (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- нет и не может быть в будущем экономических выгод в форме дивидендов от рассматриваемых дочерних организаций.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Таким образом, несмотря на то, что реорганизация юридического лица (в том числе путем присоединения его к другому юридическому лицу) не может рассматриваться в качестве его ликвидации, с позиции требований ПБУ 19/02 происходит именно выбытие финансовых вложений, которое отражается через прочие расходы (п. 11 ПБУ 10/99). Одновременно с выбытием финансовых вложений в составе прочих доходов отражается восстановление резерва под обесценение выбывающих финансовых вложений.

Выбытие финансовых вложений и ранее начисленного резерва осуществляется на дату внесения записи о ликвидации дочерней организации в ЕГРЮЛ (п.4 ст.57 ГК РФ, п.9 ст.63 ГК РФ, ст.2 Закона о государственной регистрации юрлиц и ИП)

В случае, если договором присоединения не предусмотрено увеличение уставного капитала организации – правопреемника и размер доли владения материнской компании в уставном капитале организации – правопреемника после окончания процедуры реорганизации не меняется, то первоначальная стоимость доли дочерней организации – правопреемника не изменяется.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, может изменяться в случаях, установленных законодательством и настоящим Положением (п. 18 ПБУ 19/02). Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости (п.21 ПБУ 19/02). Первоначальная стоимость доли дочерней организации - правопреемника в учёте материнской компании на момент реорганизации сформирована, присоединение прочих дочерних компаний с сохранением общей доли владения не является основанием для корректировки первоначальной стоимости финансовых вложений.

Учёт вкладов в имущество.

При отражении в составе финансовых вложений вкладов в имущество дочерних организаций, Общество руководствуется следующими положениями.

Порядок бухгалтерского учета передачи имущества (имущественных прав) в качестве вклада в имущество ООО и АО нормативно не установлен. Минфин России рекомендует при решении вопроса о признании вклада в имущество финансовым вложением руководствоваться критериями, установленными ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (Письмо от 13.10.2017 N 07-01-09/66961).

Для признания актива финансовым вложением необходимо, в частности, чтобы он был способен приносить экономические выгоды (доход) (п. 2 ПБУ 19/02). Вклад в имущество в полной мере отвечает этому требованию в следующих случаях:

- 1) если организация является единственным участником (акционером);
- 2) если все участники (акционеры) вносят вклады в имущество пропорционально принадлежащей им доле в уставном капитале.

В этих случаях вклад материнской компании в имущество дочерних организаций (ООО, АО) увеличивает действительную стоимость ее доли (рыночную стоимость ее акций), но не изменяет номинальную стоимость доли (номинальную стоимость акций) и размер доли в уставном капитале (в процентах к уставному капиталу). По экономическому содержанию это эквивалентно приобретению дополнительных акций АО без изменения размера доли в его уставном капитале (когда, например, дополнительный выпуск акций размещается между акционерами пропорционально их доле в уставном капитале). Согласно Рекомендации Р-68/2016-КпР «Дополнительные финансовые вложения» вклад в имущество общества является дополнительной инвестицией, которая признается финансовым вложением. Соблюдая требование приоритета содержания перед формой, установленное п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н, организация в отношении дополнительной инвестиции должна применить подход, который применялся бы ею в отношении приобретения дополнительно выпущенных акций.

Общество исходит из требования приоритета содержания перед формой и вклад в имущество дочерних организаций (ООО, АО) отражает аналогично приобретению дополнительных акций в – в составе финансовых вложений на отдельном субсчете 58.01.1 «Вклады в имущество» счета 58 «Финансовые вложения» при условии, что является материнской компанией со 100 % долей участия или вклад в имущество вносится пропорционально принадлежащей Обществу доле в уставном капитале наравне с другими участниками.

В случае, если Общество не является материнской компанией со 100 % долей участия, и вклад в имущество вносится непропорционально размеру принадлежащей Обществу доли, сумма превышения

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

включается в прочие расходы (п.11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 4 Рекомендации Р-68/2016-КПР «Дополнительные финансовые вложения»). В таком случае эта сумма не увеличивает действительную стоимость доли Общества, а приходится на увеличение действительной стоимости долей остальных участников (акционеров).

Учет кредитов и займов.

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 не 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.

Проценты, причитающиеся к уплате займодавцу, 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» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не 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.

Учёт операций по размещению облигаций.

При получении денежных средств от размещения облигаций отражать в учете возникновение кредиторской задолженности (п. 2 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»).

Сумму основного долга по облигационному займу учитывать в зависимости от срока, на который размещены облигации:

- по кредиту счета 66.05 «Краткосрочные долговые ценные бумаги» - если срок обращения (погашения) облигаций не более 12 месяцев по аналитике элемента договора «Номинал»;
- по кредиту счета 67.05 «Долгосрочные долговые ценные бумаги» по аналитике элемента договора «Номинал» - если срок обращения (погашения) облигаций свыше 12 месяцев.

Начисление процентов (купона) по облигациям отражать обособленно соответственно на счетах 66.06 «Проценты по краткосрочным долговым ценным бумагам» 67.06 «Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам», начислять равномерно (ежемесячно на последнюю дату месяца исходя из количества календарных дней в месяце) в течение срока размещения облигаций и отражать в составе прочих расходов в корреспонденции со счетом 91.02.

При размещении облигаций по цене ниже номинала сумму дисконта по облигациям не отражать в бухгалтерском учете на дату размещения облигаций. В дальнейшем дисконт включать в расходы равномерно (ежемесячно) в течение срока размещения облигаций.

В бухгалтерском учёте размещение облигаций по цене ниже номинала и начисление дисконта отражать следующими проводками:

Д 51 К 66.05 (67.05) «Номинал» - получение денежных средств при размещении облигаций

Д 91.02 Кт 66.05 (67.05) «Номинал» - часть суммы дисконта (ежемесячно) признана в прочих расходах.

При размещении облигаций по цене выше номинала премию по облигациям (сумму превышения цены размещения над номинальной стоимостью) учитывать по кредиту счетов 66.06 «Проценты по краткосрочным долговым ценным бумагам» или 67.06 «Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам» отдельно по аналитике элемента договора «Премия». Премия, по сути, не является доходом

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

организации-эмитента (п. 2 ПБУ 9/99 «Доходы организации»). В течение срока обращения облигаций сумма премии служит источником для последующего начисления процентов по облигациям.

В бухгалтерском учёте размещение облигаций по цене выше номинала и начисление процентов (ежемесячно в течение срока размещения облигаций) отражать следующими проводками:

Д 51 К 66.05 «Номинал» (67.05 «Номинал») - получение денежных средств при размещении облигаций в размере номинальной стоимости

Д 51 К 66.06 «Премия» (67.05 «Премия») - отражена сумма превышения цены размещения облигации над их номинальной стоимостью

Д 66.06 (67.06) «Премия» К 66.06 (67.06) «Проценты» - часть начисленных по облигациям процентов (купона) отнесена за счет суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью

Д 91.02 Кт 66.06 (67.06) проценты - оставшаяся часть процентов включена в состав прочих расходов

Оценочные резервы.

Резерв под обесценение материальных ценностей

Материально-производственные запасы, по которым на отчётную 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

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.

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 отчётного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создаётся резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

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

Если в отчётном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создаётся.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

$$\boxed{\text{ЧСП}} = \boxed{\text{Предполагаемая цена продажи}} - \boxed{\text{Предполагаемые затраты на продажу}}$$

где

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

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:

$$\boxed{\text{Резерв под обесценение}} = \boxed{\text{Фактическая себестоимость}} - \boxed{\text{ЧСП}}$$

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 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.

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.

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

При создании резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций, руководствоваться следующим.

Резерв создается по состоянию на последнюю дату (31 декабря) отчетного периода при одновременном соблюдении следующих условий:

- На отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости – более 15%;
- Расчетная стоимость финансовых вложений снижается в течение отчетного года от квартала к кварталу – устойчивое снижение; величина снижения более 10% - существенное снижение;
- На отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв под обесценение вкладов в уставные (складочные) капиталы дочерних организаций формируется в случае одновременного наличия перечисленных признаков обесценения.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Для определения расчетной стоимости вкладов в уставные капиталы используется стоимость чистых активов дочерних организаций по данным промежуточной отчетности по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября отчетного года.

Расчет снижения расчетной стоимости производится по тем финансовым вложениям, учетная стоимость которых больше доли организации в чистых активах в стоимостном выражении.

Алгоритм расчета снижения расчетной стоимости финансовых вложений (ФВ) определяется следующим образом:

1. Установить долю организации в процентах в уставном капитале дочерней организации: доля в процентах % по отношению к 100% уставного капитала дочерней организации;
2. Определить величину стоимости доли организации в чистых активах (ЧА) дочерней организации: ЧА x доля в процентах % (п.1)
3. Определить процент снижения расчетной стоимости ФВ по отчетным кварталам. Для расчета процента принять, что показатели на 31 декабря предыдущего отчетного года принимаются за 100%, показатели на 31 марта отчетного года, 30 июня отчетного года и 30 сентября отчетного года определяются по отношению к показателям на 31 декабря предыдущего года:
 - 3.1. определить сколько процентов составляет величина ЧА на отчетную дату соответствующего квартала к величине ЧА на 31 декабря предыдущего отчетного года;
 - 3.2. определить процент, на который уменьшилась (+) / увеличилась (-) величина ЧА в соответствующем квартале - это и есть процент снижения расчетной стоимости;
4. Определить сумму обесценения: учетная стоимость ФВ по данным бухгалтерского учёта x процент % снижения расчетной стоимости;
5. Определить расчётную стоимость ФВ: учетная стоимость ФВ по данным бухгалтерского учёта минус сумма обесценения;
6. Проанализировать % снижения расчетной стоимости от квартала к кварталу (от года к году) на предмет устойчивого / не устойчивого, существенного / не существенного снижения.

Период	на 31 декабря предыдущего отчетного года	на 31 марта отчетного года	на 30 июня отчетного года	на 30 сентября отчетного года
Величина стоимости ЧА, тыс.руб.				
Учетная стоимость доли, тыс.руб.				
Доля в УК в %				
Величина стоимости доли ЧА, тыс.руб.				
Процент снижения расчетной стоимости, %				
Сумма обесценения, тыс.руб.				
Расчетная стоимость, тыс.руб.				

В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений резерв под обесценение финансовых вложений образуется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений и отражается в бухгалтерском учете записями на счетах 31 декабря:

Д сч.91.02 «Прочие расходы» К сч. 59 «Резервы под обесценение акций, долей»

Резерв формируется по каждому финансовому вложению, по которому выявлены признаки обесценения.

При отсутствии на дату принятия решения об образовании резерва, свидетельств того, что в будущем будет иметь место существенное повышение расчетной стоимости вложений, резерв под обесценение создается в размере 100 % учетной стоимости в следующих случаях:

- Дочерняя организация является банкротом;
- Чистые активы дочерней организации имеют отрицательное значение.

Подтверждением существенного повышения в будущем расчетной стоимости финансовых вложений может являться заверенная руководителем дочерней организации, в уставный капитал

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД

(тыс. руб., если не указано иное)

которой осуществлены вложения, управленческая информация о деловой активности и перспективах развития в течение следующего за отчетным года, отчет независимого оценщика и т.п.

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 заёмным средствам исходить из положений п. 3.9.1.3 «Резерв по сомнительным долгам».

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется только в бухгалтерском учёте на 31 декабря отчётного 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).

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.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой 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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД

(тыс. руб., если не указано иное)

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 случаи создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают постоянные 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.

Оценочные обязательства.

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 начислению - 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 расчета резерва.

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

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.

Формирование прочих резервов и фондов.

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

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.

Резерв на ремонт основных средств не формировать. Расходы на ремонт основных средств списывать одновременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

Использование прибыли.

Нераспределенная прибыль используется в соответствии с Уставом Общества и решением общего собрания акционеров.

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». Расчёт текущего налога на прибыль производится путём сравнения балансовой и налоговой стоимости активов и обязательств с расчётом постоянных и временных разниц.

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учёте в соответствии с пунктами 20, 21, 22 Положения (ПБУ 18/02). При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога 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 учёте на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учёта (п. 3 ПБУ 18/02).

Общество контролирует восстановление временных разниц, относящихся к налогам на дивиденды дочерних обществ или к прибылям от их продажи. Общество не отражает отложенные налоговые обязательства по таким временным разницам кроме случаев, когда руководство ожидает восстановление временных разниц в обозримом будущем.

При реорганизации в форме присоединения Общество не ожидает восстановления временных разниц между стоимостью доли организации – правопреемника в бухгалтерском и налоговом учёте в обозримом будущем и классифицирует их как постоянные в силу особенностей их погашения.

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 осуществляются на счета учета в соответствии с Планом счетов и переносятся 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 налогов 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 основания, при наличии проведенной ранее оплаты, делаем перенос: Д 68.10 К 68.90.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

12. ИЗМЕНЕНИЯ (ДОПОЛНЕНИЯ) В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика по бухгалтерскому учету АО «Эталон-Финанс» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 31.12.2023 № б/н, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Приказом №07-ЭФС от 28.12.2024 г. было внесено дополнение в учетную политику для целей бухгалтерского учета в части касаясь п. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 «Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности». Внесенные дополнения не привели к изменению показателей Бухгалтерской отчетности.

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

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В бухгалтерской отчетности Общества за 2025 г., производились следующие ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерского баланса на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировок и, тыс. руб.	Сумма корректировок, тыс. руб.	Сумма после корректировок, тыс. руб.
На 31 декабря 2024 г.				
Бухгалтерский Баланс				
Прочие внеоборотные активы	1190	-	11 364 044	11 364 044
<i>Итого по разделу I</i>	<i>1100</i>	<i>61 247 962</i>	<i>11 364 044</i>	<i>72 612 006</i>
Дебиторская задолженность	1230	12 590 812	(11 364 044)	1 226 768
<i>Итого по разделу II</i>	<i>1200</i>	<i>24 145 594</i>	<i>(11 364 044)</i>	<i>12 781 550</i>
На 31 декабря 2023 г.				
Прочие внеоборотные активы	1180	-	7 584 927	7 584 927
<i>Итого по разделу I</i>	<i>1100</i>	<i>59 887 603</i>	<i>7 584 927</i>	<i>67 472 530</i>
Дебиторская задолженность	1210	7 831 339	(7 584 927)	246 412
<i>Итого по разделу II</i>	<i>1200</i>	<i>9 435 827</i>	<i>(7 584 927)</i>	<i>1 850 900</i>

В соответствии с пунктом 13 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), в бухгалтерском балансе активы представляются как оборотные или внеоборотные в зависимости от срока их обращения или погашения. Оборотные активы приводятся в разделе "Оборотные активы" бухгалтерского баланса. Внеоборотные активы приводятся в разделе "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса.

В связи с этим задолженность по начисленным процентам со сроком погашения свыше 12 месяцев по займам выданным перенесена в бухгалтерском балансе в составе прочих внеоборотных активов.

14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов (далее- НМА) в течение отчетного периода и прочая необходимая информация раскрыта в табличных формах № 1.1-1.6.

НМА, созданных самой организацией, отсутствуют. НМА, по которым невозможно определить срок полезного использования, также отсутствуют.

Прочие НМА	
По состоянию на 31.12.2023	
Первоначальная стоимость	1 918
Накопленная амортизация	(1 872)
Остаточная стоимость	46
По состоянию на 31.12.2024	
Первоначальная стоимость	1 890
Накопленная амортизация	(1 890)
Остаточная стоимость	-

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

По состоянию на 31.12.2025	
Первоначальная стоимость	1 890
Накопленная амортизация	(1 890)
Остаточная стоимость	-

В составе нематериальных активов по состоянию на 31.12.2025 отражены права на сайт "Лобачевский 120".

15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 собственные основные средства отсутствуют. Арендованные основные средства учитываются Обществом на забалансовых счетах. Арендованные активы не попадают по критерию финансовой аренды, согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Договора квалифицированы в качестве операционной аренды.

Наименование объекта учета	Остаточная стоимость на 31.12.2025	Остаточная стоимость на 31.12.2024	Остаточная стоимость на 31.12.2023
Здания и сооружения	406	406	242
Земельный участок	8 904	8 904	8 756

Движение в течение отчетного периода отдельных групп основных средств и дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 2.1. - 2.6.

16. ОБЕСЦЕНЕНИЕ АКТИВОВ

Основные средства отсутствуют на балансе. Необходимость анализа и тестирования на обесценение внеоборотных активов отсутствует.

17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 активы, представляющие собой инвестиционную недвижимость отсутствуют.

18. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

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

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Финансовые вложения долгосрочные, в т. ч.	96 116 055	61 241 595	59 815 788
Акции	2 816 829	2 816 829	2 815 839
Инвестиции в Уставные капиталы других организаций	5 406 443	6 751 880	7 829 472
Предоставленные займы	86 785 751	50 565 855	48 309 946
Вклады в имущество	1 107 032	1 107 032	860 531
Финансовые вложения краткосрочные, в т. ч.	3 521 007	11 491 912	477 753
Предоставленные займы	3 521 007	11 491 912	477 753

Информация о финансовых вложениях в дочерние и зависимые компании приведена в разделе 31 «Связанные стороны».

Общество осуществляет вклады в имущество дочерних компаний путем перечисления денежных средств. Вклады в дочерние компании, включая вклады в имущество, не увеличивающие размер уставного капитала, капитализируются и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе финансовых вложений (долгосрочных).

На 31.12.2025 резерв под обесценение вкладов в уставные капиталы дочерних организаций составляет 700 509 тыс. руб. (на 31.12.24 – 1 170 тыс. руб., на 31.12.2023 – 437 052 тыс. руб.).

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД

(тыс. руб., если не указано иное)

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

Реорганизация дочерних компаний

12.01.2024 завершилась процедура реорганизации в форме присоединения следующих дочерних компаний Общества:

- правопреемник- ООО «Зеленодольская 41»
- правопреемники- ООО «СЗ Измайловское 20», ООО «Усиевича 10», ООО «Нагатинская 4», ООО «Даев», ООО «СЗ Нагатино-1», ООО «Рогожский», ООО «Красногвардейский Плюс».

В бухгалтерском учете Общества на дату реорганизации 12.01.2024 отражено выбытие финансовых вложений (включая вклады в имущество) в сумме 2 235 463 тыс. руб. и восстановление соответствующих резервов под обесценение финансовых вложений в сумме 283 009 тыс. руб.; по ликвидированным реорганизованным компаниям; произведено списание залоговых обязательств (залог доли) с забалансового счёта 009 в сумме 3 365 539 тыс. руб.

На дату 31.01.2024 Обществом произведены операции зачёта встречных однородных требований по заёмным обязательствам правопреемников с правопреемником ООО «Зеленодольская 41» на общую сумму 568 730 тыс. руб.

19. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г и 31.12.2023 г. в составе прочих внеоборотных активов учтена дебиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев:

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Прочие внеоборотные активы, в том числе:	18 824 832	11 364 044	7 584 927
Расчеты по процентам по выданным займам	18 260 141	10 799 353	7 584 927
Расчеты по договору купли-продажи доли дочерней компании	564 691	564 691	-

20. ЗАПАСЫ

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

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Запасы, в т.ч.:	112 397	43 986	27 943
сырье, материалы	-	-	-
Товары для перепродажи	112 397	43 986	27 943

В составе запасов отражены товары для перепродажи – машиноместа и архитектурные градостроительные концепции новых объектов строительства.

По состоянию на 31.12.2025 создан резерв под снижение стоимости товаров для перепродажи (машиномест) в сумме 304 тыс. руб.

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Резерв под снижение стоимости товаров	304	304	2 496

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1- 4.2.

21. 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

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Дебиторская задолженность	991 914	1 226 768	246 412
краткосрочная, в т.ч.:			
задолженность покупателей заказчиков	101 926	15 481	24 589
задолженность по авансам выданным	4 199	4 187	18 664
прочая дебиторская задолженность, в т. ч.	885 789	1 207 100	203 157
<i>-расчеты по налогам и сборам</i>	16 445	123 269	11 607
<i>-расчеты по причитающимся процентам по займам выданным</i>	512 961	1 060 251	189 594
<i>-расчеты с прочими дебиторами</i>	356 383	23 460	1 955

В составе прочей долгосрочной дебиторской задолженности в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» по состоянию на 31.12.2025 г. отражены: задолженность процентам по долгосрочным займам 18 260 141 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 10 799 353 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 7 584 927 тыс. руб.) и сумма задолженности по договору купли-продажи доли дочерней компании со сроком погашения до 31.12.2038 года на 31.12.2025 в сумме 564 691 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 564 691 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 0 тыс. руб.)

В 2025 году по единому налоговому счету были начислены налоги к уменьшению (59 881) тыс. руб. (в 2024 году начислено налогов – 130 505 тыс. руб.), уплачено 18 908 тыс. руб. (в 2024 году - 169 657 тыс. руб.), возвращено с ЕНС сумма 115 000 тыс. руб. (в 2024 году 11 412 тыс. руб.) в результате сальдо по строке 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2025 г. составила 16 444 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 123 269 тыс. руб.)

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС за минусом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительной дебиторской задолженности на 31.12.2025 г. составляет 2 527 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 2 527 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 3 864 тыс. руб.);

22. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и их эквиваленты размещаются только в тех банках, которые, по мнению руководства Общества имеют относительно минимальный риск дефолта на момент размещения денежных средств. Основная часть денежных средств Общества по состоянию на отчетную дату размещены в следующих банках со следующими рейтингами финансовой устойчивости по версии аналитического кредитного рейтингового агентства АКРА:

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

	Рейтинг на 31.12.25	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:		110 385	14 763	1 094 619
Средства в кассе		-	-	-
Средства на расчетных счетах, в т.ч.		385	463	1 719
Филиал «Корпоративный»				50
ПАО «Совкомбанк»	ruAA+	35	-	-
ПАО СБЕРБАНК	AAA(RU)	105	12	1 557
АО "АЛЬФА-БАНК"	ruAA+	103	13	-
ФИЛИАЛ "ДЕЛО" ПАО БАНК СИНАРА	ruBB	36	53	25
КБ "Москоммерцбанк" (АО)	ruB+	10	25	-
БАНК ВТБ (ПАО)	ruAA+	20	21	15
ПАО "МТС-БАНК"	ruBBB	36	43	57
АО "Банк ДОМ.РФ"	AAA(RU)	40	297	15
Средства на валютных счетах		-	-	-
Средства на специальных счетах в банках		-	-	-
Денежные средства в пути		-	-	-
Высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения (депозиты, векселя Банка и пр.), в т.ч.		110 000	14 300	1 092 900
ПАО СБЕРБАНК	AAA(RU)	110 000	14 300	-
ПАО "МТС-БАНК"	ruBBB	-	-	747 300
АО "Банк ДОМ.РФ"	AAA(RU)	-	-	345 600

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны без НДС за отчетный период.

Расшифровка отдельных строк «Отчета о движении денежных средств»:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Строка 4119 «Прочие поступления»	411 097	304 001
<i>в т.ч.</i>		
Доходы по хранению средств на р/с	295 804	288 925
Возмещенные налоги из бюджета	115 000	11 412
Прочие поступления	292	3 664
Строка 4129 «Прочие платежи»	(36 242)	(56 346)
<i>в т.ч.</i>		
Комиссии банка	(4 823)	(22 958)
Налоговые платежи	(111)	(392)
НДС	-	(13 452)
Прочие расчеты	(31 308)	(19 544)

При формировании «Отчета о движении денежных средств» в разделе «Денежные потоки от текущих операций» платежи по оплате труда работников отражены в сумме, включающей среди прочего подлежащие удержанию из оплаты труда средства (суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам), а также выплаты по страховым взносам.

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные за 2025 и 2024 года указаны без НДС.

Денежные потоки по взаимно обусловленным платежам (от возвратов поставщикам и покупателям), показаны свернуто в связи с быстрым оборотом и короткими сроками возврата.

На отчетную дату денежные средства, ограниченные в использовании, отсутствуют.

23. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Состав прочих оборотных активов

	<u>По состоянию на 31.12.2025</u>	<u>По состоянию на 31.12.2024</u>	<u>По состоянию на 31.12.2023</u>
Прочие оборотные активы	18	17	1 054

По состоянию на 31.12.2025 в составе прочих оборотных активов учтены расходы будущих периодов по аренде онлайн-кассы 18 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 17 тыс. руб., на 31.12.2023 – 1 054 тыс. руб.)

24. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

<u>По состоянию на 31.12.2025</u>	<u>По состоянию на 31.12.2024</u>	<u>По состоянию на 31.12.2023</u>
1 011	1 011	1 011

На 31.12.2025 величина уставного капитала составляет 1 011 тыс. руб. Уставной капитал полностью оплачен. Номинальная стоимость 1 акции 100 руб.

Акционерами Общества по состоянию на 31.12.2025 являются:

АО «Группа компаний «Эталон» - 99,9901 %;

ООО «Группа компаний «Эталон» - 0,0099%.

Добавочный капитал

<u>По состоянию на 31.12.2025</u>	<u>По состоянию на 31.12.2024</u>	<u>По состоянию на 31.12.2023</u>
10 150 920	10 150 920	10 150 920

Добавочный капитал сформирован в результате реорганизации в форме присоединения в 2017 году на сумму 2 223 069 тыс. руб., разницы между номинальной и рыночной стоимости в результате дополнительного выпуска ценных бумаг дочерней компании в 2016 году на сумму 1 527 715 тыс. руб. и дополнительного выпуска собственных акций в 2013 году на сумму 6 400 135 тыс. руб.

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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Прибыль Общества за 2025 год составила 2 745 058 (Два миллиарда семьсот сорок пять миллионов пятьдесят восемь) тыс. руб. (за 2025 год – 6 151 752 тыс. руб.)

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
25 077 085	22 332 028	16 180 291

В 2025 и 2024 решений об объявлении и выплате дивидендов не было.

По состоянию на 31.12.2025 чистые активы Общества составляют 35 229 067 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 32 484 009 тыс. руб., на 31.12.2023 – 26 332 273 тыс. руб.)

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию (строка 2900 Отчета о финансовых результатах), тыс. руб.:

Наименование показателей	2025 год	2024 год
Прибыль (убыток) отчетного периода (строка 2400 ОФР), тыс. руб.	2 745 058	6 151 751
Сумма дивидендов по привилегированным акциям, начисленным за отчетный период	-	-
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, штук	10 110	10 110
Базовая прибыль (убыток) на акцию ((п.1 - п.2)/п.3), тыс.руб./акцию	271,52	608,48

25. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долгосрочные

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Заемные средства, в т.ч:	59 240 311	26 740 659	41 460 345
<i>Кредиты банков</i>			
МТС- БАНК ПАО	3 009 402	-	2 088 550
Займы, предоставленные юр. лицами	31 480 908	931 995	19 355 452
Облигации	24 750 000	25 808 664	20 016 343

Краткосрочные

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Заемные средства, в т.ч. :	25 203 437	26 042 051	1 374 698
<i>Кредиты банков</i>			
МТС- БАНК ПАО	-	2 416 036	310 571
Займы, предоставленные юр. лицами	5 879 374	20 818 355	887 827
Цифровые финансовые активы	5 491 318	2 537 120	-
Облигации	13 832 744	270 540	176 300

Общая сумма заемных и кредитных денежных средств, полученных в 2025 г. составила 84 443 748 тыс. руб. (в 2024 г. – 52 782 710 тыс. руб.). Общая сумма погашенных займов в 2025 г.– 25 017 658 тыс. руб. (в 2024 г. – 18 775 761 тыс. руб.), сумма выплаченных процентов по ним – 3 366 368 тыс. руб. (в 2024 г. – 4 729 723 тыс. руб.).

Обществом размещены биржевые облигации с ежеквартальным погашением купонного дохода.

В 2025 АО «Эталон-Финанс» размещены биржевые облигаций серии 002P-03 в объеме 6 750 000 000 рублей, серии 002P-04 в объеме 10 000 000 000 рублей, с фиксированной ставкой купона, ежемесячной выплатой купонного дохода и сроком погашения облигаций в 2027 году.

Выпуск	Регистрационный номер	Сумма на 31.12.2025	Погашение
Эталон-Финанс-БО-П03	4B02-03-55338-H-001P	10 000 000	15.09.2026
Эталон-Финанс-002P-01	4B02-01-55338-H-002P	10 000 000	03.02.2038
Эталон-Финанс-002P-02	4B02-02-55338-H-002P	8 000 000	30.09.2027
Эталон-Финанс-002P-03	4B02-03-55338-H-002P	6 750 000	01.04.2027
Эталон-Финанс-002P-04	4B02-04-55338-H-002P	10 000 000	11.11.2027

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Данные об условиях выпуска, процентных ставках, суммах и прочая информация об облигациях раскрыта на официальном сайте по раскрытию информации:
<https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36668>.

Срок погашения по кредитам банка по договору - 2027 год. Сроки погашения долгосрочных займов, согласно условиям договоров, составляют 2027 – 2031 гг.

Займодавец	Вид договора	Номер договора	Дата договора	Дата окончания
Дайкар ООО	Договор займа	Да-ЛИ-2021/2	20.07.2021	31.12.2027
Зеленодольская 41 ООО	Договор займа	НАГ1-ЭФ/2023	07.02.2023	31.12.2027
Золотая звезда ООО	Договор займа	33-ЛИ-2021/4	10.09.2021	31.03.2031
Ломоносовский Плюс СЗ ООО	Договор займа	ЛОМ-ЭФ/2023	07.02.2023	31.12.2027
Парковый Квартал ООО	Договор займа	ПК-ЛИ-2021/2	20.07.2021	31.12.2027
СЗ ЛС-Риэлти ООО	Договор займа	ЛСРЛТ-ЭФ/2023	07.02.2023	31.12.2027
Эталон ЛенСпецСМУ АО	Договор займа	ЭЛСС-ЭФ-2023	01.12.2023	31.12.2030
Эталон-Инвест ООО	Договор займа	ЭИ-ЭФ/2023	07.02.2023	31.12.2027
СЗ ЭТАЛОН-КАЗАНЬ ООО	Договор займа	ЭК-ЭФ-2025	03.03.2025	31.12.2028
СЗ ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ ООО	Договор займа	ЭНП-ЭФ-2025	31.03.2025	08.05.2030
Эталон ЛенСпецСМУ АО	Договор займа	ВЗ-ЛССМУ-ЭФ-2025	23.04.2025	31.12.2030
СЗ ЭТАЛОН-КАЗАНЬ ООО	Договор займа	ЭК-ЭФ-2025-1	23.10.2025	31.12.2028

Процентные ставки по кредитным договорам и договорам займам установлены в диапазоне от 2% до 27.7% годовых, и в течение отчетного периода ставки понижались и повышались.

Все займы и кредиты получены в рублях.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 6.1.

26. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Сверка по налогу на прибыль

Показатели	За 2025	За 2024
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 719 686	6 255 065
Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т. ч.:	(146 984)	(36 791)
Условный доход/(расход) по налогу на прибыль	(679 921)	(1 251 013)
Постоянный налоговый расход (доход)	705 294	1 147 450
Изменение отложенных налоговых активов	172 441	(66 679)
Изменение отложенных налоговых обязательств	85	93
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	172 356	(66 772)
Прочие, в т.ч.	-	249
пересчет отложенных налоговых активов и обязательств	-	1 273
корректировка начисленного налога	-	(1 024)
Налог на прибыль (стр.2410) = стр.2411+2412	25 372	(103 563)

Применяемая ставка налога на прибыль в 2025 году – 25% (2024 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	За 2024
Изменение отложенного налогового актива	172 441	(66 679)
Готовая продукция	-	(423)
Нематериальные активы	(1)	-
Оценочные обязательства и резервы	(2 273)	2 245
Расходы будущих периодов	(120)	574
Резервы сомнительных долгов	-	(141)
Финансовые вложения	174 835	(67 660)
Резерв на отпуска	-	-
Эффект от изменения ставки налога	-	(1 273)
Изменение отложенного налогового обязательства	(85)	(93)
Доходы будущих периодов	(85)	(92)
Расходы будущих периодов	-	-

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Постоянный налоговый расход (ПНР) и постоянный налоговый доход (ПНД) определяются детально, по каждой постоянной разнице в соответствии с правилами группировки.

Наименование показателей	За 2025	За 2024
Постоянные разницы, увеличивающие текущий налог на прибыль в т.ч.	(641 865)	(2 497 042)
Регистрационные услуги	-	-
Доходы (расходы) по реализации долей в Уставном капитале	(542 137)	(166 660)
НДС	-	-
Штрафы, пени, неустойки	-	-
Расходы, не учитываемые в целях налогообложения по причине несоответствия критериям признания расходов в налоговом учете в соответствии с НК РФ	(99 428)	(2 066 882)
Расходы, связанные со списанием имущества	(300)	(263 500)
Постоянные разницы, уменьшающие текущий налог на прибыль в т.ч.	3 483 039	8 234 292
Доходы прошлого периода	-	-
Доходы (расходы) от участия в уставных капиталах	3 483 039	8 136 981
Доходы в виде неиспользованных резервов	-	50 569
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	46 723
Прочие	-	20

Другие налоги

Наименование показателей	За 2025	За 2024
Налог на имущество	444	10 636
Налог на добавленную стоимость	-	1 248
Налог на доходы физических лиц	709	312
Страховые взносы	1 308	653

27. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Движение в течение отчетного периода и остатки отдельных видов кредиторской задолженности и дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 6.1 и № 6.2.

	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	199971	117 256	155 516
поставщикам и подрядчикам	59 616	115 692	120 323
по авансам полученным	485	149	5 598
расчеты по налогам и взносам	138 715	193	5 758
прочая кредиторская задолженность, в т.ч.	1 155	1 223	23 837
-расчеты с прочими контрагентами	1 155	1 223	23 837

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе прочей кредиторской задолженности отражена задолженность по оплате доли в уставном капитале дочерних организаций в сумме 10 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 1 220 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 110 тыс. руб.). задолженность по решениям суда в сумме 1 142 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 0 тыс. руб.; на 31.12.2023 – 0 тыс. руб.).

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

28. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

	За 2025	За 2024
Выручка, в т.ч.:	29 228	10 328
Реализация товара	29 228	10 328

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

29. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За 2025	За 2024
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	(29 227)	(6 824)
Реализация товаров	(29 227)	(6 824)
Коммерческие расходы (стр. 2210), в т.ч.:	(392)	(993)
Агентские вознаграждения	(44)	(402)
Расходы на рекламу	-	(30)
Эксплуатационные расходы	(348)	(502)
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество	-	(60)
Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	(36 081)	(38 740)
Амортизация	-	-
Аудиторские услуги	(17 220)	(20 574)
Банковские услуги	(6)	(6)
Информационно-консультационные услуги	(3 680)	(774)
Налоги	(444)	(577)
Аренда	(60)	(60)
Управленческие расходы	(3 838)	(3 839)
Оплата труда, страховые взносы	(6 189)	(469)
Юридические услуги	(3 730)	(11 695)
Услуги связи	(6)	(38)
Прочие хозяйственные расходы	(874)	(663)
Прочие коммерческие расходы	-	(6)
Расходы на программное обеспечение	(34)	(39)

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

30. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

	за 2025	за 2024
Прочие доходы, в т.ч.	13 262 386	14 602 113
<i>Проценты к получению (строка 2320)</i>	<i>9 602 080</i>	<i>5 010 686</i>
<i>Доходы от участия в других организациях (строка 2310)</i>	<i>3 481 563</i>	<i>8 136 981</i>
<i>Прочие доходы, в т.ч. (строка 2340)</i>	<i>178 743</i>	<i>1 454 447</i>
Доходы по имуществу, переданному в аренду	4	-
Доходы от продажи доли в уставном капитале	103 000	1 014 691
Доходы в виде не использованных резервов	9 004	284 489
Доходы по компенсации расходов при ДКП доли	64 874	-
Прочие доходы	36	1 116
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	153 905
Курсовые разницы	466	225
Доходы по списанной кредиторской задолженности	1 358	21
Прочие расходы, в т.ч.	(10 506 228)	(8 310 819)
<i>Проценты к уплате (строка 2330)</i>	<i>(8 929 388)</i>	<i>(4 728 522)</i>
<i>Прочие расходы, в т.ч. (строка 2350)</i>	<i>(1 576 840)</i>	<i>(3 582 297)</i>
Резерв под обесценение финансовых вложений	(700 329)	(1 030)
Расходы, связанные с привлечением кредитов	(16 168)	(4 231)
Расходы по выбытию прочих активов	-	(263 500)
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	-	(901)
Штрафы, пени	-	-
Расходы на услуги банков	(78 379)	(93 801)
Прочие расходы	(119 428)	(102 838)
Курсовые разницы	(31)	(691)
Прочие внереализационные расходы	(6 474)	(190)
Расходы по выпуску ЦБ	(8 022)	(22 500)
Судебные расходы	(233)	(9 379)
Расходы по оценке и регистрации залогов	(844)	-
Доходы (расходы) по реализации долей в Уставном капитал	(645 137)	(1 111 272)
Списание доли в УК в результате реорганизации в форме присоединения к другой дочерней компании	-	(1 971 963)
Расходы по списанию дебиторской задолженности	(1 796)	(4)

31. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Сведения о конечном бенефициаре Общества:

Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон», которое, в свою очередь, находится под контролем Etalon Group PLC. По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

контролирующим лицом Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является компания Etalon Group PLC. В структуре акционеров Etalon Group PLC крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания. В июле 2025 года состоялось завершение процесса редомициляции Etalon Group PLC в Россию и изменение ее названия на МКПАО «Эталон Групп».

По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. у Общества отсутствуют участники-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% долевого капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

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

Все остальные компании Группы относятся к прочим связанным сторонам, за исключением перечисленных ниже дочерних и зависимых компаний.

Дочерними и зависимыми компаниями являются следующие:

Контрагенты	ИНН	Доля владения, %	Период владения
АУРИКС АО	9717173370	99	с 03.12.2024
АУРИКС МСК ООО	9717176558	1	с 28.01.2025
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	7725812965	100	до 21.03.2024
ДАЕВ ООО	7725812997	100	до 12.01.2024
ДХК ООО	2700047752	99	с 17.02.2025
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ 41 ООО	7725285934	100	
ЗОРГЕ 3 ООО	7725381290	100	с 26.06.2017
Комплекс Серебряный бор ООО	7734549559	0,04	
КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ ПЛЮС ООО	7703414657	100	до 12.01.2024
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	7704868036	100	
МИЧУРИНСКИЙ 10 ООО	7725285927	100	с 24.08.2015
НАГАТИНСКАЯ 4 ООО	7725285860	100	до 12.01.2024
РАЗВИТИЕ ООО	7724339440	99,999777	
РОГОЖСКИЙ ООО	7725813197	100	до 12.01.2024
СЗ БОЛЬШАЯ ЧЕРКИЗОВСКАЯ ПЛЮС ООО	9718021525	100	до 05.04.2024
СЗ ИЗМАЙЛОВСКОЕ 20 ООО	7725285878	100	до 12.01.2024
СЗ АМУРСКИЙ 2 ООО	2700047382	100	13.02.2025-28.03.2025
СЗ АМУРСКИЙ 3 ООО	2700047760	100	14.02.2025-28.03.2025
СЗ АМУРСКИЙ ООО	2700047375	100	13.02.2025-28.03.2025
СЗ Летниковская ООО	5024146858	99,99	с 13.12.2021
СЗ ЛОМОНОСОВСКИЙ ПЛЮС ООО	9729020072	100	
СЗ МБИ АО	7725237240	100	
СЗ МОСКОВСКОЕ ШОССЕ ООО	7801719720	100	с 02.12.2024
СЗ НАГАТИНО-1 ООО	7725813006	100	до 12.01.2024
СЗ НАГАТИНО-2 ООО	7725813207	100	
СЗ ПРЯЖКА, 18 ООО	7804693238	100	02.12.2024 - 25.02.2025
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	7725381243	100	26.06.2017- 25.02.2025
СЗ ЭТАЛОН В МОСКОВСКОМ ООО	7814790752	100	
СЗ ЭТАЛОН В ШУШАРАХ ООО	7814799508	100	
СЗ ЭТАЛОН ВОЛОГДА ООО	3500016068	100	с 01.07.2025
СЗ ЭТАЛОН КАЛИНИНГРАД ОСТРОВ ОКТЯБРЬСКИЙ ООО	3900029209	100	с 01.08.2024
СЗ ЭТАЛОН КАЛИНИНГРАД ОТРАДНОЕ ООО	3900029181	100	с 01.08.2024
СЗ ЭТАЛОН КАМСКАЯ ДОЛИНА ООО	5906182824	100	с 12.12.2024
СЗ ЭТАЛОН КРОНГРИНЦ ООО	3900029576	100	с 12.08.2024
СЗ ЭТАЛОН НА ОХТЕ ООО	7814797652	100	с 21.09.2021
СЗ ЭТАЛОН НА ПЕТРОГРАДСКОЙ ООО	7814794355	99,9	14.07.2021-26.03.2025
СЗ ЭТАЛОН ОТРАДНОЕ ООО	9717110797	100	с 02.02.2022
СЗ ЭТАЛОН СВЕТЛОГОРСК ООО	3900029199	100	с 01.08.2024
СЗ ЭТАЛОН ЦАРСКОСЕЛЬСКИЙ ООО	7814812741	100	с 23.08.2022
СЗ ЭТАЛОН ЧЕРЕПОВЕЦ ООО	3528345513	100	с 28.07.2025
СЗ ЭТАЛОН ЯГОДНОЕ ООО	9717108798	100	с 07.12.2021
СЗ ЭТАЛОН ЯНТАРНЫЙ ООО	3900029223	100	с 29.07.2024
СЗ ЭТАЛОН-ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	7814799956	99	с 04.07.2022
СЗ ЭТАЛОН-КАЗАНЬ ООО	1657267813	100	с 28.07.2022
СЗ ЭТАЛОН-НОВОСИБИРСК ООО	5433978818	100	с 14.04.2023
СЗ ЭТАЛОН-САМАРА ООО	1651089603	100	с 03.08.2023
СЗ ЭТАЛОН-СОЛИДАРНОСТЬ ООО	6317171662	100	с 13.10.2025
УДОБНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО	4501197676	100	с 10.10.2024
ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО	7814313164	100	с 26.12.2022
ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ ООО	9717104144	99	с 14.07.2021

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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

За 2025 и 2024 год суммы доходов и расходов по связанным сторонам составляют:

Наименование организации	Услуга	2025 г.		2024 г.	
		Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Акционеры/Основные Общества	Доходы по процентам по займам выданным/расходы по займам полученным	397 709	(3 688)	130 653	(3 487)
	Управление	-	(3 200)	-	(3 200)
	Агентские услуги	-	(44)	-	(402)
Дочерние	Доходы (расходы) от участия в уставных капиталах	3 586 089	(646 166)	8 130 805	(1 099 816)
	Доходы по процентам по займам выданным/расходы по займам полученным	7 437 643	(821 233)	3 332 233	(499 121)
	Выручка от реализации товаров, работ, услуг	10 641	-	-	-
Прочие связанные стороны	Доходы по процентам по займам выданным/расходы по займам полученным	1 374 912	(1 648 062)	1 258 098	(970 930)
	Доходы (расходы) от участия в уставных капиталах	-	-	6 176	-
	Выручка от реализации товаров, работ, услуг	18 587	-	-	-
	Аренда помещений	-	(50)	-	(50)
	Приобретение ТРУ	-	(96 945)	-	-
Итого		12 825 580	(3 219 388)	12 857 965	(2 577 006)

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

Организация	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Акционеры/Основные общества	388 614	50 132	-
Дочерние общества	12 984 794	8 881 279	6 077 555
Прочие связанные стороны	6 136 999	3 513 282	1 705 079
Итого	19 510 407	12 444 693	7 782 634

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

Организация	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Акционеры/Основные общества	720	840	720
Дочерние общества	10	1 010	23 720
Прочие связанные стороны	56 401	109 732	109 812
Итого	57 131	111 582	134 252

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 без учета процентов, составляет:

Организация	По состоянию на 31.12.2025 г.	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Акционеры/Основные общества	8 501 499	3 888 873	-
Дочерние общества	47 994 072	40 224 393	34 725 164

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Прочие связанные стороны	33 811 186	17 944 502	14 015 689
Итого	90 306 757	62 057 768	48 740 853

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.
Акционеры/Основные общества	1 686 284	-	1 015 217
Дочерние общества	6 147 053	6 241 997	9 612 772
Прочие связанные стороны	29 526 945	15 508 352	9 615 290
Итого	37 360 283	21 750 349	20 243 279

Резервы под обесценение финансовых вложений по связанным сторонам:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Резервы под обесценение финансовых вложений в акции, доли в уставных капиталах по связанным сторонам	(700 509)	(1 170)	(437 053)
Резервы под обесценение финансовых вложений в займы по связанным сторонам	-	-	-
ИТОГО	(700 509)	(1 170)	(437 053)

Информация о денежных потоках между связанными сторонами:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Поступления – всего, в том числе:	55 140 832	29 801 556
<i>Текущая деятельность:</i>	<i>71 655</i>	<i>5 169</i>
Акционеры/Основные общества	-	-
Дочерние общества	53 068	4 692
Прочие связанные стороны	18 587	477
<i>Инвестиционная деятельность:</i>	<i>25 464 036</i>	<i>14 360 397</i>
Акционеры/Основные общества	3 575 702	2 700 000
Дочерние общества	18 009 370	8 371 366
Прочие связанные стороны	6 878 964	3 289 031
<i>Финансовая деятельность:</i>	<i>29 605 141</i>	<i>15 435 990</i>
Акционеры/Основные общества	-	-
Дочерние общества	4 695 730	9 707 000
Прочие связанные стороны	24 909 411	5 728 990
Платежи всего, в том числе:	(64 562 733)	(35 262 228)
<i>Текущая деятельность:</i>	<i>(1 245 637)</i>	<i>(610 889)</i>
Акционеры/Основные общества	(3 454)	(117 407)
Дочерние общества	(122 080)	(127 354)
Прочие связанные стороны	(1 120 103)	(366 128)
<i>Инвестиционная деятельность:</i>	<i>(49 281 000)</i>	<i>(27 604 215)</i>
Акционеры/Основные общества	(8 129 102)	(6 508 352)
Дочерние общества	(22 601 963)	(14 169 449)
Прочие связанные стороны	(18 551 704)	(6 926 414)
<i>Финансовая деятельность:</i>	<i>(14 036 096)</i>	<i>(7 047 124)</i>
Акционеры/Основные общества	-	(904 800)
Дочерние общества	(1 804 968)	(1 759 949)
Прочие связанные стороны	(12 231 128)	(4 382 375)

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 36 Пояснений к бухгалтерской отчетности.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Вознаграждение основному управленческому персоналу

	за 2025	за 2024
<i>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты) итого:</i>	5 246	512
Оплата труда, вкл. премии, выплаты по отпускам, выплаты при увольнении	4 105	393
Страховые взносы	1 141	119
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п	-	-
<i>Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):</i>	Не производились	Не производились

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности), вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не производились основному управленческому персоналу.

32. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме № 6.3.

Оценочные обязательства

	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства	233	9 326	434
Резервы на отпуск	-	170	238
Взыскание судебных расходов	233	9 156	196

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

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 отчетности. По состоянию на 31.12.2025 создан резерв по судебным делам в сумме 233 тыс. руб.

В 2025 и 2024 году Обществом выдавались обеспечения в форме поручительств третьим лицам по собственным обязательствам и обязательствам других организаций. Раскрыто в разделе 33 данных пояснений к бухгалтерской отчетности.

33. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

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

По состоянию на 31.12.2025 г. общая сумма выданных обеспечений составляет 124 417 541 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 112 886 459 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 88 843 594 тыс. руб.), в т.ч. предоставленные поручительства 102 686 793 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 84 150 044 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 69 920 813 тыс. руб.).

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Информация по договорам поручительств отражена в таблице ниже:

№	Организация, за которую предоставлено Обеспечение	Вид Основного (обеспечиваемого) договора	Реквизиты Основного (обеспечиваемого) договора	Организация, в пользу которой предоставлено Обеспечение	Вид Обеспечения	Реквизиты Обеспечительного договора	Лимит Основного обязательства (тело), руб.	Текущая задолженность по Основному обязательству (тело)***, руб.	Сумма поручительства (опциона поручительство) *, руб.	Срок действия Обеспечительного договора **
1	АО СЗ МБИ	Проектное финансирование (эскроу)	4913 от 04.10.2022	ПАО Сбербанк	Поручительство	4913/1 от 07.11.2022	25 000 000 000	12 723 420 004	25 000 000 000	03.10.2030
2	ООО СЗ Эталон в Шушарах	Проектное финансирование (эскроу)	4896 от 18.07.2022	ПАО Сбербанк	Поручительство	4896/2 от 19.07.2022	4 900 000 000	413 219 363	4 900 000 000	17.10.2029
3	ООО СЗ Эталон-Омск	Проектное финансирование (эскроу)	№ 90-056 -063/КЛ-22 от 31.05.2022, № 90-064/КЛ-22 от 30.08.2022	АО Банк ДОМ.РФ	Поручительство	274/056-22 от 08.09.2022	5 208 464 000	2 923 198 264	5 208 464 000	30.09.2031
4	ООО СЗ Эталон-Екатеринбург	Проектное финансирование (эскроу)	4918 от 05.12.2022	ПАО Сбербанк	Поручительство	4918/1 от 20.12.2022	25 072 000 000	11 454 338 982	25 072 000 000	04.12.2030
5	ООО СЗ Эталон-Казань	Проектное финансирование (эскроу)	4919 от 26.01.2023	ПАО Сбербанк	Поручительство	4919/4 от 28.02.2023 ДС №1 от 30.09.2024 ДС №2 от 19.02.2025 ДС №3 от 26.11.2025	10 330 000 000	4 116 407 648	10 330 000 000	25.12.2030
6	ООО СЗ Эталон Квартал Сюита	Проектное финансирование (эскроу)	09D03L от 11.07.202	АО Альфа-Банк	Поручительство	09D03P001 от 11.07.2023	2 220 000 000	2 384 362 672	2 220 000 000	31.03.2027
7	ООО СЗ Эталон-Новосибирск	Проектное финансирование (эскроу)	000B00LEU от 31.08.2023	ПАО Сбербанк	Поручительство	ДП01_000B00LEU от 12.09.2023	6 355 000 000	5 437 974 254	6 355 000 000	28.02.2031
8	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Поручительство	4959/П-11 от 02.02.2024	50 311 000 000	32 911 000 000	50 311 000 000	20.03.2034
9	ООО СЗ Эталон Раута	Проектное финансирование (эскроу)	0FU15L от 04.09.2024	АО Альфа-Банк	Поручительство	0FU15P002 от 04.09.2024	2 465 317 000	1 109 544 541	2 465 317 000	25.12.2029
10	ООО СЗ ЗИЛ-Юг	Банковская гарантия	810-MF от 12.09.2024	ПАО Сбербанк	Поручительство	810-ПОР-2 от 12.09.2024	7 527 040 429	7 527 040 429	7 527 040 429	01.09.2030
11	ООО СЗ Эталон на Петроградской	Проектное финансирование (эскроу)	4979 от 09.08.2024	ПАО Сбербанк	Поручительство	4979/П-04 от 01.10.2024	23 700 000 000	12 778 280 372	23 700 000 000	08.05.2033
12	ООО СЗ Московское шоссе	Банковская гарантия	440G00HJQ от 17.04.2023	ПАО Сбербанк	Поручительство	ДП05_440G00HJQ от 21.01.2025	-	-	-	30.11.2030
13	ООО СЗ Московское шоссе	Проектное финансирование (эскроу)	440B00GJ1 от 22.03.2023	ПАО Сбербанк	Поручительство	440B00GJ1-7П от 21.01.2025	4 145 509 000	4 209 864 698	4 145 509 000	25.06.2030
14	ООО СЗ Эталон в Шушарах	Проектное финансирование (эскроу)	4993 от 07.07.2025	ПАО Сбербанк	Поручительство	4993/ДП-3 от 25.07.2025	4 630 548 000	-	4 630 548 000	02.07.2033
15	ООО СЗ Эталон Ягодное	Проектное финансирование (эскроу)	СНЛ/000025-563772 от 07.11.2025	ПАО Банк ВТБ	Поручительство	СНЛ/000025-563772-П01 от 07.11.2025	14 729 087 121	1 859 336 767	14 729 087 121	26.11.2035
16	ООО СЗ Эталон-Екатеринбург	Проектное финансирование (эскроу)	5008 от 09.10.2025	ПАО Сбербанк	Поручительство	5008/П-1 от 25.11.2025	29 800 000 000	2 838 804 760	29 800 000 000	09.10.2034
						Итого:	216 393 965 550	102 686 792 754	210 038 965 550	

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

По состоянию на отчетную дату Общество выдало следующие обеспечения в форме залога третьим лицам под обязательства третьих лиц:

№	Организация, за которую предоставлено Обеспечение	Вид Основного (обеспечиваемого) договора	Реквизиты Основного (обеспечиваемого) договора	Организация, в пользу которой предоставлено Обеспечение	Вид Обеспечения	Реквизиты Обеспечительного договора	Лимит Основного обязательства (тело), руб.	Сумма залога, руб.	Срок действия Обеспечительного договора **
1	АО СЗ МБИ	Проектное финансирование (эскроу)	4913 от 04.10.2022	ПАО Сбербанк	Залог долей/ акций	4913/3 от 07.11.2022	25 000 000 000	1 000 000	03.10.2027
	ООО СЗ ЗИЛ-Юг	Проектное финансирование (эскроу)	4848 от 25.03.2021г.	ПАО Сбербанк	Залог долей/ акций	4848/2 от 25.03.2021	33 765 589 000	4 027 745 700	31.12.2027
2	ООО СЗ Эталон в Шушарах	Проектное финансирование (эскроу)	4896 от 18.07.2022	ПАО Сбербанк	Залог долей/ акций	4896/5 от 13.10.2022	4 900 000 000	10 000	17.10.2026
3	ООО СЗ Эталон-Екатеринбург	Проектное финансирование (эскроу)	4918 от 05.12.2022	ПАО Сбербанк	Залог долей/ акций	4918/4 от 06.02.2023	25 072 000 000	9 900	04.12.2030
4	ООО СЗ Эталон-Казань	Проектное финансирование (эскроу)	4919 от 26.01.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей/ акций	4919/3 от 21.02.2023 ДС №1 от 01.10.2024 ДС №2 от 24.02.2025 ДС №3 от 27.11.2025	10 330 000 000	100 0000	25.12.2030
5	ООО СЗ Эталон-Новосибирск	Проектное финансирование (эскроу)	000B00LEU от 31.08.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей/ акций	Д302_000B00LEU от 13.09.2023	6 355 000 000	10 000	28.02.2031
6	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей/ акций	4959/ДЗД-2 от 31.01.2024	50 311 000 000	4 027 745 700	20.03.2034
7	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	4959/ДЗД-20 от 19.02.2024	50 311 000 000	9 000	20.03.2034
8	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	4959/ДЗД-22 от 19.02.2024	50 311 000 000	9 000	20.03.2034
9	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	4959/ДЗД-23 от 19.02.2024	50 311 000 000	9 000	20.03.2034
10	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	4959/ДЗД-24 от 19.02.2024	50 311 000 000	8 910	20.03.2034
11	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	4959/ДЗД-25 от 19.02.2024	50 311 000 000	9 000	20.03.2034
12	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	4959/ДЗД-26 от 19.02.2024	50 311 000 000	900 000	20.03.2034
13	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	4959/ЗЦБ-28 от 28.02.2024	50 311 000 000	900 000	20.03.2034
14	ООО Эталон-Капитал	Кредитная линия	4959 от 20.12.2023	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	4959/ЗЦБ-29 от 23.07.2024	50 311 000 000	5 114 282 984	20.03.2034
15	ООО СЗ ЗИЛ-Юг	Банковская гарантия	810-MF от 12.09.2024	ПАО Сбербанк	Залог доли в уставном капитале ООО	810-ЗАЛ-4 от 12.09.2024	7 527 040 429	4 027 745 700	01.09.2030

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Эталон-Финанс» ЗА 2025 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

№	Организация, за которую предоставлено Обеспечение	Вид Основного (обеспечиваемого) договора	Реквизиты Основного (обеспечиваемого) договора	Организация, в пользу которой предоставлено Обеспечение	Вид Обеспечения	Реквизиты Обеспечительного договора	Лимит Основного обязательства (тело), руб.	Сумма залога, руб.	Срок действия Обеспечительного договора **
16	ООО СЗ ЗИЛ-Юг	Банковская гарантия	865-МФ от 18.04.2025	ПАО Сбербанк	Залог долей	865-ДЗД-2 от 03.06.2025	4 730 000 000	4 475 273 000	07.10.2032
17	ООО СЗ Эталон в Шушарах	Проектное финансирование (эскроу)	4993 от 07.07.2025	ПАО Сбербанк	Залог доли в уставном капитале ООО	4993/ДЗД-02 от 21.07.2025	4 630 548 000	10 000	02.02.2033
18	ООО СЗ Эталон Ягодное	Проектное финансирование (эскроу)	СНЛ/000025-563772 от 07.11.2025	ПАО Банк ВТБ	Залог доли в уставном капитале ООО	СНЛ/000025-563772-303 от 07.11.2025	14 729 087 121	100 000	30.06.2031
19	ООО СЗ Эталон-Екатеринбург	Проектное финансирование (эскроу)	5008 от 09.10.2025	ПАО Сбербанк	Залог долей / акций	5008/ДЗД1 от 27.11.2025	29 800 000 000	9 900	09.10.2034
						Всего:	23 587 838 349	21 675 887 794	

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

34. 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.

35. ОПЕРАЦИОННЫЕ И ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ СЕГМЕНТЫ

Общество входит в Группу компаний Эталон, осуществляющих деятельность в Российской Федерации. Информация, результаты которой систематически анализируются лицами, наделенными в Обществе полномочиями по принятию решений о распределении ресурсов внутри Общества, формируется в отношении Группы Эталон в целом. Учитывая тот факт, что деятельность Общества как отдельного юридического лица не анализируется при принятии управленческих решений и распределении ресурсов лицами, наделенными соответствующими полномочиями, информация по отчетным сегментам не формируется.

Географические регионы

Обществом выделяются следующие географические регионы: внутренний рынок (Российская Федерация). Информация о выручке от продаж в вышеуказанные географические регионы приводится в пункте 28 данных пояснений. Активы Общества расположены на территории РФ, поэтому они относятся к одному географическому региону, выделенному по месту расположения активов – Российской Федерации. Информация о выручке от продаж вышеуказанным покупателям приводится в п. 27 Пояснений.

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 работодателям 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 странах (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	Низкая

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
	поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	

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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отражены ниже:

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 отражены ниже:

1. Выданные займы:

Досрочное погашение в 1 квартале 2026 года:

- АО «ГК Эталон» по договорам №ВЗ-ПР/ЭФГК-2025 от 26.03.2025 г. в сумме 1 600 000 тыс. руб. и №ЭФ-ГК-2023 от 11.12.2023 в сумме 3 832 397 тыс. руб.,
- ООО «СЗ «ЗИЛ-ЮГ» по договорам №ЭФ-ЗИ-2022/2оч от 26.05.2022 в сумме 6 000 000 тыс. руб. и №ЭФ-ЗИ-2022/4-9оч от 26.05.2022 в сумме 2 008 406 тыс. руб.

Выдача займов:

- БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ АО в рамках договора займа №DOG2025-341 от 11.08.2025 г. предоставлены денежные средства в сумме 1 083 640 тыс. руб.
- АО «ГК Эталон» предоставлены денежные средства в рамках договора ВЗ-ПР/ЭФ-ГК-2025 от 11.02.2025 на сумму 3 359 802 тыс. руб.
- ООО «СЗ ЭТАЛОН КАЛИНИНГРАД ОТРАДНОЕ» В рамках договора ЭФ-ЭКО-2024/1оч от 28.08.2024 с предоставлены заемные средства в сумме 320 797 тыс. руб.
- В рамках договора №ЭФ-АУ-2024 от 24.12.2024 с АО АУРИКС предоставлены заемные средства 486 597 тыс. руб.
- В рамках договоров займа с ООО «СЗ ЭТАЛОН-НОВОСИБИРСК» выданы денежные средства в сумме 674 126 тыс. руб.
- ООО «СЗ ЭТАЛОН-ОМСК» выданы денежные средства в сумме в сумме 979 540 тыс. руб.
- ООО «СЗ ЭТАЛОН В ШУШАРАХ» выданы денежные средства в сумме 414 363 тыс. руб.
- ООО «СЗ ЗИЛ-ЮГ» выданы денежные средства в сумме 206 557 тыс. руб.

2. Выданные поручительства:

- окончание действия договора выданного поручительства №9D03P001 от 11.07.2023 г. в связи с расторжением кредитного соглашения №09D03L между АО Альфа-банк и ООО СЗ Эталон Квартал Сюита;
- заключено дополнительное соглашение №2 от 09.02.2026 г. к Договору поручительства № ДП01_000B00LEU от 12 сентября 2023 года с ПАО Сбербанк по выданной кредитной линии ООО «СЗ «Эталон-Новосибирск».

3. В феврале 2026 года Обществом внесен вклад в имущество дочерней компании АО «АУРИКС» по договору от 09.02.2026 в сумме 14 814 816 тыс. руб.

4. Полученные займы:

В течение 1 квартала 2026 года получены следующие кредиты и займы:

- получены транши в рамках кредитного договора с ПАО МТС-банк в сумме 2 734 726 тыс. руб.
- в феврале 2026 года получен займ от ООО «СЗ «Фотиевой 5» по договору №Ф5-ЭФ-2026 от 27.01.2026 в сумме 4 000 000 тыс. руб.,
- от АО «Перспектива» по договору №СПБ-ЭФ-2022/1 от 23.12.2022 в сумме 500 000 тыс. руб.,
- а также новые транши от АО «СЗ «Серебряный фонтан» в рамках договора займа №СФ-ЭФ-2023 от 23.01.2023 г. в общей сумме 3 200 000 тыс. руб.
- от АО Эталон ЛенСпецСМУ АО по договору № ВЗ-ЛССМУ-ЭФ-2025 от 23.04.2025 в сумме 450 000 тыс. руб..

Погашены кредиты и займы:

- досрочно погашены транши в рамках кредитного договора с ПАО МТС-банк, включая проценты в сумме 2 937 492 тыс. руб.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)

5. Увеличение добавочного капитала: по решению №01-26 от 09.02.2026 было принято решение акционерами о внесении вклада в имущество АО «Эталон-Финанс» от акционера АО «ГК «Эталон» в размере 11 965 846 тыс. руб. без увеличения доли владения компанией. Вклад был внесен денежными средствами 9 февраля 2026 года.

6. Облигации:

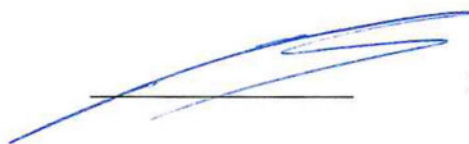
- 20.02.2026 года состоялось приобретение Эмитентом Биржевых облигаций серии 002P-01, по требованиям их владельцев, заявленным в период с 12 февраля 2026 года по 18 февраля 2026 года, в порядке и на условиях, установленных п.6.1. Решения о выпуске ценных бумаг и п.7.1 программы биржевых облигаций на общую сумму 6 056 869 тыс. руб. Количество приобретенных Эмитентом Биржевых облигаций составило 6 056 869 штук, по цене за одну Биржевую облигаций в размере 100,00% от номинальной стоимости плюс НКД в размере 1 руб. 15 коп. на одну Биржевую облигацию на дату приобретения.
- В марте 2026 года произведено досрочное частичное погашение номинальной стоимости по биржевым облигациям серии БО-П03 АО "Эталон-Финанс", рег.№ 4B02-03-55338-Н-001P от 13.09.2021. в сумме 1 100 000 тыс. руб.
- Согласно решению Совета директоров за № 07-26 от 25.03.2026 года утвержден проспект ценных бумаг: биржевые облигации процентные и/или дисконтные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, размещаемые путем открытой подписки в рамках программы биржевых облигаций серии 002P:
 - максимальная сумма номинальных стоимостей биржевых облигаций составляет 50 000 000 000 (Пятьдесят миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте;
 - максимальный срок погашения биржевых облигаций составляет 5 460 (Пять тысяч четыреста шестьдесят) дней с даты начала размещения выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций серии 002P, которые могут быть размещены в рамках программы биржевых облигаций серии 002P.

38. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2025 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

Представитель
по доверенности №04-ЭФ от 12.02.2026



Панарин А.Г.

31 марта 2026 года